



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

Dirección General de Estudios de Posgrado
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Unidad de Posgrado

El compromiso de contratar y el Registro de Predios

TESIS

Para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con
mención en Derecho Civil y Comercial

AUTOR

Karina Rosario GUEVARA PORLLES

ASESOR

Jesús María Elena GUERRA CERRÓN

Lima, Perú

2017



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Guevara, K. (2017). *El compromiso de contratar y el Registro de Predios*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Unidad de Post Grado

ACTA DE GRADO DE MAGÍSTER EN DERECHO

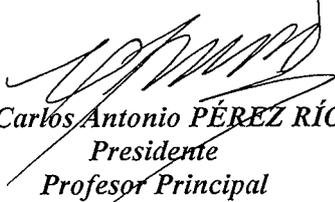
En la ciudad de Lima, a los once días del mes de setiembre del año dos mil diecisiete, siendo las diecisiete horas, bajo la Presidencia del Dr. Carlos Antonio Pérez Ríos y con la asistencia de los Profesores: Mg. Emma Palacios Castillo, Dra. Jesús María Elena Guerra Cerrón, Mg. Jorge Arturo Andujar Moreno, Mg. Jairo Napoleón Cieza Mora y la postulante al Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial, Bachiller Karina Rosario GUEVARA PORLLES, procedió a hacer la exposición y defensa pública de su tesis titulada: "EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL REGISTRO DE PREDIOS".

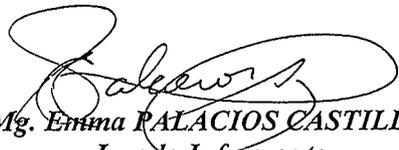
Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación: *Muy bueno*

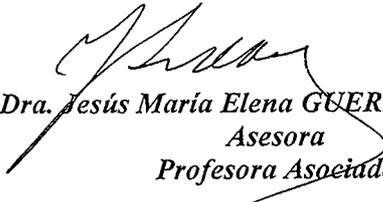
Aprobada con nota 17 (diecisiete)

A continuación el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial a la Bachiller en Derecho Karina Rosario GUEVARA PORLLES.

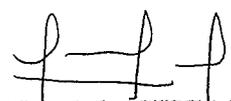
Se extiende la presente Acta en tres originales y siendo las dieciocho horas con treinta minutos, se dio por concluido el acto académico de sustentación.


Dr. Carlos Antonio PÉREZ RÍOS
Presidente
Profesor Principal


Mg. Emma PALACIOS CASTILLO
Jurado Informante
Profesora Principal


Dra. Jesús María Elena GUERRA CERRÓN
Asesora
Profesora Asociada


Mg. Jorge Arturo ANDUJAR MORENO
Miembro
Profesor Contratado


Mg. Jairo Napoleón CIEZA MORA
Jurado Informante
Profesor Contratado

“Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos fundamentales del Registro Público de la Propiedad”.

R. Sánchez Medal

INDICE GENERAL

INDICE GENERAL	V
RESUMEN	VIII
ABSTRACT.....	X
INTRODUCCIÓN	1
ASPECTOS METODOLÓGICOS	3
I. TEMA	3
II. INVESTIGACIÓN EXPLORATORIA	3
III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.III.1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL	4
1.III.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	8
1.III.3. PRECISIÓN DEL PROBLEMA	8
1.III.4. JUSTIFICACIÓN	8
IV. MARCO TEÓRICO Y MARCO CONCEPTUAL	10
1.IV.1. MARCO TEÓRICO.....	10
1.IV.2. MARCO CONCEPTUAL.....	12
V. HIPÓTESIS	12
VI. TIPO DE INVESTIGACIÓN	12
VII. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	13
VIII. CUADRO DE CONCEPTO.....	13
IX. TÉCNICAS DE ACOPIO DE INFORMACIÓN	15
CAPÍTULO I.....	16
EL REGISTRO PÚBLICO	16
1.1. DEFINICIÓN	16
1.2. PRINCIPIOS REGISTRALES	16
1.2.1. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	18
1.2.2. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.....	19
1.2.3. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA	20
1.2.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD	23
1.2.5. PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD.....	24
1.3. SISTEMAS REGISTRALES	24
1.3.1. SISTEMA REGISTRAL FRANCÉS	25

1.3.2. SISTEMA REGISTRAL ALEMÁN.....	26
1.3.3. SISTEMA REGISTRAL AUSTRALIANO.....	27
1.3.4. SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.....	27
1.3.5. SISTEMA REGISTRAL ITALIANO.....	29
1.3.6. SISTEMA REGISTRAL BRASILEÑO.....	29
1.3.7. SISTEMA REGISTRAL MEXICANO.....	30
1.3.8. SISTEMA REGISTRAL PERUANO.....	30
1.4. REGISTRO DE PREDIOS.....	31
1.4.1. NOCIÓN.....	31
1.4.2. TÉCNICA REGISTRAL.....	32
1.4.3. ACTOS INSCRIBIBLES.....	33

CAPITULO II..... 35

EL COMPROMISO DE CONTRATAR..... 35

2.1. NOCIÓN.....	35
2.2. CAUSA Y EFECTOS.....	37
2.3. REQUISITOS.....	38
2.4. CARACTERÍSTICAS.....	39
2.5. PLAZO.....	40
2.6. INCUMPLIMIENTO.....	40
2.7. INEFICACIA.....	41
2.8. EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE EN EL DERECHO COMPARADO.....	42
2.8.1. ITALIA.....	42
2.8.2. ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....	45
2.8.3. BRASIL.....	48
2.8.4. ESPAÑA.....	51
2.8.5. PANAMÁ.....	52

CAPITULO III..... 53

EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS..... 53

3.1. LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL REGISTRAL.....	53
3.1.1. SOBRE CARÁCTER NO INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR:.....	54
3.1.2. SOBRE EL CONTENIDO OBLIGACIONAL DEL COMPROMISO DE CONTRATAR:.....	57
3.2. EL ACTO INSCRIBIBLE COMO ELEMENTO DE DISTINCIÓN ENTRE EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL CONTRATO DE OPCIÓN.....	59
3.3. EFECTOS NEGATIVOS DEL CARÁCTER NO INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR.....	65

3.4. POSICIONES DOCTRINARIAS A FAVOR DEL CARÁCTER INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR.....	67
3.5. FUNDAMENTOS QUE DETERMINAN EL CARÁCTER INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR	69
3.5.1. LA AUTONOMÍA CONTRACTUAL	73
3.5.2. VOLUNTAD DE CELEBRAR Y ASEGURAR EL CONTRATO DEFINITIVO:.....	73
3.5.4. EFICACIA FRENTE A TERCEROS	76
3.6. EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE.....	79
<u>CONCLUSIONES</u>	<u>85</u>
<u>PROPUESTA LEGISLATIVA.....</u>	<u>88</u>
<u>PROPUESTA REGLAMENTARIA.....</u>	<u>88</u>
<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	<u>90</u>
<u>ANEXO 1.....</u>	<u>98</u>
ENTREVISTA DIRIGIDA AL DOCTOR JORGE LUIS GONZALES LOLI	98
<u>ANEXO 2.....</u>	<u>111</u>
ENTREVISTA DIRIGIDA AL DOCTOR JORGE ORTIZ PASCO	111

RESUMEN

Palabras Clave: Compromiso de contratar. Contrato. Registro. Inscripción. Anotación Preventiva. Publicidad. Oponibilidad. Preferencia. Buena fe.

Los contratos preparatorios regulados por el Código Civil Peruano son el contrato de opción y el compromiso de contratar. El compromiso de contratar es una forma contractual reconocida y adoptada en el derecho comparado y sea cual fuera el nombre que adopta conserva su esencia y características propias de contrato preliminar autónomo con efectos distintos a los del contrato definitivo. El compromiso de contratar- a diferencia del contrato de opción – presenta un serio problema: no se inscribe, esto ocasiona que permanezca oculto y entonces los terceros proclamados de buena fe pueden acogerse a la fe pública y desconocer el contrato de compromiso de contratar.

El Registro de Predios por su parte, es el registro jurídico integrante del Registro de propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios. Dentro del catálogo de actos inscribibles regulados en el artículo 2019° del Código Civil no aparece el compromiso de contratar. Esta exclusión obedece solo una opción legislativa y no de estructura contractual o de finalidad, tal como se desprende de la exposición de motivos. Asimismo, el carácter obligacional del compromiso de contratar no es presupuesto suficiente para desestimar su inscripción, toda vez que en vía de excepción se permite el acceso al Registro de contratos obligacionales.

Esta tesis tiene por finalidad abordar los fundamentos jurídicos que sustenta la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios. Declarar como acto inscribible al compromiso de contratar y darle publicidad al contrato con derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad, producirá eficacia frente a terceros pues desvirtuará la buena fe y dará protección al iter negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico toda vez que la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica, recordemos que el Registro

Público fue creado como una tutela de la apariencia para asegurar el tráfico inmobiliario, activar la circulación de la riqueza y así impulsar la economía. El compromiso de contratar debe constituir un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico que vivimos, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos, no solo en la parte de celebración y ejecución sino incluso desde la fase de las tratativas a fin de cautelar los derechos de terceros y poner en su conocimiento que se encuentra pendiente de cumplimiento una obligación cuya relación jurídica potencialmente modificará la realidad jurídica actual.

Con la investigación realizada se determinó que los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios son el carácter autónomo del contrato, la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o derecho que se inscriba o anote con posterioridad y la eficacia frente a terceros.

La incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su latente derecho (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento, le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros desvirtuando la buena fe del tercer adquirente, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito. La anotación del compromiso de contratar incentivará las transacciones comerciales, la confianza en las negociaciones activando de esta forma el tráfico inmobiliario.

ABSTRACT

Keywords: commitment to hire. Contract. Registry. Inscription. Preventive Annotation. Advertising. Opposition. Preference. Good faith

The preparatory contracts regulated by the Peruvian Civil Code are the option contract and the commitment to contract. The commitment to contract is a contractual form recognized and adopted in comparative law and whatever name it adopts retains its essence and characteristics of an autonomous preliminary contract with effects different from those of the definitive agreement. The commitment to contract - unlike the option contract - presents a serious problem: it is not subscribed, this causes it to remain hidden and then the third parties proclaimed in good faith can avail themselves of the public faith without knowing the contract of commitment to contract.

The Register of Properties on its side is the legal registration part of the Property Registry of the Property in which the acts or rights that fall on those properties are inscribed. Within the catalog of recordable acts regulated in article 2019° of the Civil Code does not appear the commitment to contract. This exclusion is due only to a legislative option and not to a contractual structure or purpose, as it follows from the explanatory memorandum of the Civil Code. Likewise, the obligatory nature of the commitment to contract is not a sufficient budget to reject its registration, since by way of exception, access to the Registry of Mandatory Contracts is allowed.

This thesis aims to present the legal bases that support the annotation of the commitment to contract with the Register of Properties. To declare as an inscribable act the commitment to contract and to give publicity to the contract with preferential right over any act or right that is registered later, will produce effectiveness against third parties because it will distort the good faith and give protection to the negotiating procedure, given the guarantee that provides the Registration within the legal traffic since the supreme purpose of the Public

Registry is to provide legal security, remember that the Public Registry was created as a guardianship of appearance to ensure real estate traffic, activate the circulation of wealth and thus boost the economy. The commitment to contract must be an inscribable act given the guarantee provided by the Registry within the legal traffic that we live, as commercial relations are increasingly intense and contractors celebrate all kinds of businesses that need to be increasingly protected, not only in the celebration and execution part, but even from the stage of the negotiations in order to protect the rights of third parties and to inform them that an obligation whose juridical relationship is potentially changing the current legal situation is pending compliance.

With the research carried out, it was determined that the grounds justifying the annotation of the commitment to contract with the Register of Properties are the autonomous nature of the contract, the will to conclude and secure the definitive contract, the right of preference over any act or right that is subscribed or recorded later and effectiveness against third parties.

The incorporation of the commitment to contract as an inscribable act in the article 2019 of the Civil Code will grant a more sophisticated protection to the faithful promising since its latent right (of conclusion of the definitive agreement) would be of public knowledge, it will grant priority to him against other non compatible rights inscribed subsequently, the right or promise would be enforceable against third parties by distorting the good faith of the third party, rendering ineffective acts or rights not registered that are incompatible with the commitment to hire enrolled. The annotation of the commitment of contracting will encourage the commercial transactions, the confidence in the negotiations activating of this form the real estate traffic.

INTRODUCCIÓN

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios. Dentro de la relación del artículo 2019° del Código Civil no aparece el compromiso de contratar como acto inscribible; en contraposición a ello, el presente trabajo tiene por finalidad abordar los fundamentos jurídicos que sustentan como acto inscribible ante el Registro de Predios al instituto jurídico del compromiso de contratar.

El tema a investigar surgió a raíz de mi labor profesional en el registro de predios, donde el trabajo diario consiste en calificar si los actos rogados son pasibles de inscripción registral, así nació la inquietud de desarrollar el compromiso de contratar y su relación con el Registro de Predios.

Considerar como acto inscribible al compromiso de contratar y darle publicidad al contrato con derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad, produciría la eficacia frente a terceros (pues desvirtuaría la buena fe registral) y protegería el iter negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico, pues la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica.

El primer capítulo está dedicado al diseño metodológico del trabajo de investigación, en él se aborda la investigación exploratoria, el planteamiento del problema, se realiza el Marco Teórico y Marco Conceptual, la hipótesis, tipo, diseño, variables e indicadores y las técnicas de acopio de información.

El capítulo segundo, se titula El Registro Público, se define, se analizan los principios registrales de publicidad, legitimación, fe pública, prioridad preferente y excluyente y el de oponibilidad registral y los sistemas registrales puros y derivados.

Luego se estudia el registro de predios, la técnica que se utiliza, los actos Inscribibles ante este registro y la excepción al carácter real de los actos inscribibles, como el Contrato de Opción.

En el capítulo tres se analiza el instituto jurídico del compromiso de contratar, su noción, causa, efectos, requisitos, características, plazo, incumplimiento e ineficacia. Así mismo, se investiga la inscripción del compromiso de contratar en las legislaciones de Italia, Estados Unidos Mexicanos, Brasil, España y Panamá.

Finalmente, en el capítulo cuarto se desarrollan el problema e hipótesis del trabajo de investigación. Se plantea la propuesta de inscripción del compromiso de contratar bajo el título el Compromiso de Contratar como Acto Inscribible en el Registro de Predios. Se analiza la jurisprudencia del Tribunal Registral, el acto inscribible como elemento de distinción entre el compromiso de contratar y el contrato de opción, los efectos negativos del compromiso, los fundamentos que determinan el compromiso de contratar como acto inscribible y el desarrollo del compromiso de contratar como acto inscribible.

Producto de ello se realizan las propuestas legislativa y reglamentaria y las conclusiones a las que se llegaron luego del trabajo.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

I. Tema

El tema a investigar surgió a raíz de mi labor profesional, al desempeñarme en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y toda vez que el trabajo diario consiste en calificar si los actos rogados son pasibles de inscripción registral, nació la inquietud de desarrollar el compromiso de contratar y su relación con el Registro de Predios a fin de determinar su carácter inscribible.

II. Investigación Exploratoria

Indagando sobre los estudios realizados en torno al tema, hallé los trabajos del profesor chileno Fernando Fueyo Laneri en su artículo denominado Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas; el trabajo del profesor de la UNAM Salvador Rocha Díaz denominado el Contrato de Promesa, El Contrato de Promesa de Fernando Hinestrosa profesor de la Universidad Externado de Colombia y El contrato del maestro italiano Vincenzo Roppo.

En cuanto a estudios peruanos sobre el tema se encuentra el trabajo de Jorge Luis Gonzales Loli Jorge Ortiz Pasco con motivo del comentario al artículo 2023 del Código Civil en Código Civil Comentado tomo X, el artículo *Una Visión sobre el Compromiso de Contratar y su Función dentro del Sistema Contractual* de Vládik Aldea Correa publicado en Diálogo con la Jurisprudencia N° 14, año 2000 y la tesis de Hugo Morote Nuñez denominada *Análisis Funcional del Compromiso de Contratar*.

III. Planteamiento del Problema

1.III.1. Diagnóstico Situacional

El Código Civil peruano en los artículos 1414 al 1418 regula dentro de los contratos preparatorios al compromiso de contratar y lo define como la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo; este tipo de contrato solo tiene efectos entre las partes y no es oponible a terceros por ser de carácter obligacional y no con efectos reales, a los cuales si se les reserva la cualidad de oponibilidad, pues son erga omnes.

Una de las formas de oponer derechos a terceros es la inscripción cuando se trata de bienes inmuebles registrados como aparece regulado en el artículo 2022 del Código Civil; sin embargo, en el registro solo se inscriben los actos regulados en el artículo 2019 del Código Civil, teniendo como fundamento para la inscripción los actos que transmiten derechos reales y únicamente por excepción se inscriben los contratos obligacionales de arrendamiento y de opción.

En el plano registral las solicitudes de anotación del compromiso de contratar están resueltas: simplemente no se inscriben, lo que da mérito a la tacha sustantiva por contener acto no inscribible amparándose en el artículo 42 literal b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pero el problema trasciende la esfera registral pues este tipo de contratos preparatorios existen pero se mantienen ocultos por la opción legislativa que les niega el acceso al Registro.

Al respecto, el Tribunal Registral se ha pronunciado en extenso sobre la imposibilidad de inscribir el compromiso de contratar a través de las resoluciones entre las que podemos citar:

Resolución: 1426-2013-SUNARP-TR-L¹: de 06/09/2013 "Bajo la normativa del Código Civil vigente, el contrato de promesa de venta es considerado como un contrato preparatorio; por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Predios debe analizarse si se trate de un contrato de opción de compra, en cuyo caso procederá la anotación preventiva del mismo, o un contrato de compromiso de contratar que no constituye un acto inscribible".

Resolución: 1863-2012-SUNARP-TR-L²: de 14/12/2012 "El compromiso de contratar, aun cuando obre en escritura pública otorgada por el Juez en rebeldía del obligado, no constituye acto inscribible".

Resolución: 1727-2012-SUNARP-TR-L³ de 23/11/2012:"No procede la anotación del bloqueo registral de una partida en virtud de un compromiso de contratar de una compraventa, puesto que se trata de un acto que no constituye, modifica ni extingue un derecho real".

Resolución: 1003-2012-SUNARP-TR-L⁴: de 13/07/2012 "Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica ningún derecho real del predio, y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se desprende que constituye un acto no inscribible".

Resolución: 683-2011-SUNARP-TR-A⁵: de 18/11/2011 "Los contratos se califican por la naturaleza de sus prestaciones y no por la denominación que le consignan las partes. (...)El contrato preparatorio de compromiso de contratar no es un acto inscribible en el Registro de

¹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

² Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

³ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁴ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁵ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

Predios, razón por la cual se debe proceder a la tacha sustantiva del mismo”.

Resolución: 672-2011-SUNARP-TR-A⁶: de 15/11/2011 “Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible”.

Resolución: 634-2011-SUNARP-TR-A⁷: de 14/10/2011 “Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real alguno, puesto que constituye un contrato de contenido personal u obligacional”.

Resolución: 1770-2011-SUNARP-TR-L⁸: de 16/09/2011 “Este contrato preparatorio busca asegurar la celebración del contrato definitivo, por lo que la celebración del compromiso de contratar de una compraventa no produce efectos traslativos de dominio en la esfera jurídica de quien se obliga como comprador. El compromiso de contratar de un contrato de compraventa no implica el traslado de dominio a favor de quien se obliga como comprador, por lo que si accedió al Registro, aun cuando no es acto inscribible, no puede ser inscrita su sucesión”.

Resolución: 304-2011-SUNARP-TR-A⁹: de 17/05/2011 “La esencia del compromiso de contratar, resulta ser una relación obligatoria por la cual las partes quedan vinculadas a su palabra empeñada de hacer lo necesario para celebrar en el futuro otro contrato, considerado como definitivo, que a su vez, crea una relación jurídica obligacional de

⁶ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁸ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.aspMÍA

carácter patrimonial entre ellas. Es así que, el contrato preliminar tiene carácter transitorio, en cuanto el vínculo jurídico establecido por él desaparece con la celebración del contrato definitivo”.

Resolución: 1708-2010-SUNARP-TR-L¹⁰: de 26/11/2010 “La arras importan la entrega de dinero o de otro bien al momento de la conclusión de un contrato, en señal de su celebración (arras confirmatorias) o como facultad de resolución del contrato celebrado (arras de retractación). En ese sentido, las arras constituyen una señal de celebración de un contrato, o en su defecto, otorga un derecho para su resolución, y no el contrato mismo. (...)Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se desprende que constituye un acto no inscribible”.

Resolución: 067-2007-SUNARP-TR-T¹¹: de 30/03/2007 “El contrato de opción queda perfeccionado con la sola aceptación del optante; por tanto, las arras confirmatorias entregadas por éste, no sólo evidencian la celebración de dicho contrato preparatorio, sino que además, configuran la celebración del contrato definitivo. No ocurre así, en el compromiso de contratar, pues en éste ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo (prestación de hacer); de manera que siempre se requerirá de un nuevo consentimiento de las partes para la celebración del contrato definitivo. Así, la entrega de arras confirmatorias del promisorio, en principio sólo demuestran la celebración de dicho contrato preparatorio; y recién cuando se celebre el contrato definitivo, surgirá la obligación de transferencia de propiedad y pago de precio; en cuyo caso, las arras confirmatorias podrán ser imputadas al pago del precio”.

¹⁰ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

¹¹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

1.III.2. Objetivos de la Investigación

1.III.2.1. Objetivo General. Determinar el carácter de acto inscribible del compromiso de contratar en el Registro de Predios.

1.III.2.2. Objetivo Específico.

- a. Desarrollar los fundamentos que sustentan la anotación del compromiso de contratar
- b. Describir los beneficios de la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios.
- c. Estudiar la experiencia de las legislaciones extranjeras relacionada a la inscripción del Compromiso de Contratar.

1.III.3. Precisión del Problema

¿Cuáles son los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar en el Registro de Predios?

1.III.4. Justificación

Los pronunciamientos del Tribunal Registral citando a modo de ejemplo las Resoluciones¹²: N° 1426-2013-SUNARP-TR-L de 06/09/2013, N° 1863-2012-SUNARP-TR-L de 14/12/2012, N° 1727-2012-SUNARP-TR-L de 23/11/2012. N°1003-2012-SUNARP-TR-L de 13/07/2012. N° 683-2011-SUNARP-TR-A de 18/11/2011, N° 672-2011-SUNARP-TR-A de 15/11/2011, N° 634-2011-SUNARP-TR-A de 14/10/2011, N° 1770-2011-SUNARP-TR-L de 16/09/2011. N° 304-2011-SUNARP-TR-A de 17/05/2011. N° 1708-2010-SUNARP-TR-L de 26/11/2010, N° 067-2007-SUNARP-TR-T de 30/03/2007 son solo algunos de los casos concretos suscitados en la esfera registral que han sido objeto de un pronunciamiento en segunda instancia (no en todos los casos el procedimiento registral concluye en segunda

¹² Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

instancia) donde se denegó la inscripción del compromiso de contratar básicamente por no estar contemplado como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil, por lo que resulta trascendental explorar por qué el legislador no contempló como acto inscribible al compromiso de contratar, a diferencia del trato especial dado a su par el contrato de opción y determinar que existen fundamentos suficientes que justifican su anotación en el Registro de Predios.

Frente a la problemática del carácter no inscribible del compromiso de contratar haciendo que este tipo de contratos vivan en la clandestinidad es que resulta pertinente dar a conocer los fundamentos por los cuales el compromiso de contratar debe constituir un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico inmobiliario, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos, no solo en el período de celebración y ejecución sino incluso desde la fase de las tratativas a fin de cautelar sus derechos frente a terceros, haciendo de conocimiento que potencialmente se modificará la realidad jurídica actual.

Se requiere dar utilidad práctica a la institución jurídica del compromiso de contratar y a su vez hacer más segura y eficiente la circulación de bienes a través de la protección al sistema contractual. La anotación del compromiso de contratar resulta una buena opción para ello.

El compromiso de contratar genera una obligación de hacer entre las partes, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo. Ante el incumplimiento el artículo 1418 del Código Civil se apresura a regular la indemnización por daños y perjuicios ante la negativa de celebrar el contrato definitivo y alternativamente faculta para exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar; sin embargo, la incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su latente derecho (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento,

le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros desvirtuando la buena fe del tercer adquirente, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito. La anotación del compromiso de contratar incentivará las transacciones comerciales, la confianza en las negociaciones activando de esta forma el tráfico inmobiliario. En el plano procesal, la anotación del compromiso de contratar le otorgará medio de prueba suficiente para reclamar su derecho en vía judicial o arbitral dada la legitimación del asiento.

IV. Marco Teórico y Marco Conceptual

1.IV.1. Marco Teórico

El compromiso de contratar se manifiesta como una figura de gran utilidad y eficacia pues permite regular una relación negocial de forma temporal cuando aún no es factible celebrar el contrato definitivo sea por estrategia o por dificultad o para poder efectuar el control de las prestaciones debidas. Como dice ROPPO¹³ “confiere a las partes un “intervalo de tiempo para controlar que el bien no presente vicios materiales o jurídicos inesperados, que la prestación no sea afectada por circunstancias sobrevenidas incompatibles con su regular cumplimiento o con la regularidad del intercambio, etc”.

El Código Civil en los artículos 1414° al 1418° regula dentro de los contratos preparatorios al compromiso de contratar y lo define como la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo. El contrato preliminar debe tener los elementos esenciales del contrato

¹³ ROPPO, Vincenzo. *El contrato*. Gaceta Jurídica S.A. 1° Edición Peruana. Enero 2009. p 604

definitivo, debe guardar la misma formalidad y en caso de incumplimiento acarrea indemnización por daños y perjuicios.

Es también llamado precontrato, contrato preliminar, promesa de contrato, contrato de promesa, ante contrato, promesa contractual de contratar, contrato de promesa de celebrar contrato y contrato de contratar¹⁴.

FUEYO¹⁵ enumera ciertas características de este tipo de contratos, entre ellos la “futuridad y transitoriedad”, referidas al lapso de tiempo prudencial y necesario para resolver el inconveniente que impide por ahora el contrato, pilar o fuente de derechos personales; “descartación del criterio de estrictez suma”, la validez de la promesa unilateral de contrato bilateral y la buena fe en la ejecución.

Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo en el futuro (que puede consistir en hacer, dar o no hacer).

¹⁴ DE LA PUENTE, Manuel. *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Vol. XV. 1996. Pág. 50.

¹⁵FUEYO, Fernando. *Juicio Crítico General De La Promesa De Contrato Frente A Sus Aplicaciones Prácticas*. Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción. ISSN 0718-591X (Versión en Línea).pp 81-82.

1.IV.2. Marco Conceptual

1.IV.2.1. Compromiso de contratar. Es una modalidad de contrato preparatorio, por el cual una de las partes se obliga a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

1.IV.2.2. Acto inscribible. Constituye acto inscribible aquella relación negocial que tiene acogida en sede registral por ser de publicidad relevante para terceros. Los actos inscribibles ante el registro de predios son los comprendidos en el Artículo 2019 del Código Civil y otros regulados en normas especiales.

1.IV.2.3. Registro Predios. Es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales¹⁶.

V. Hipótesis

Los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios son el carácter autónomo del contrato, la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o derecho que se inscriba o anote con posterioridad y la eficacia frente a terceros.

VI. Tipo de Investigación

La investigación a abordar es de tipo jurídico propositiva.

¹⁶Artículo 2 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VII. Diseño de la Investigación

La investigación es de tipo cualitativa.

VIII. Cuadro de Concepto

CATEGORÍAS	INDICADORES
A. REGISTRO PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> a. Principios registrales b. Publicidad c. Legitimación d. Fe pública e. Oponibilidad f. Prioridad g. Registro de predios
B. SISTEMAS REGISTRALES	<ul style="list-style-type: none"> a. Sistema registral Francés b. Sistema registral Alemán c. Sistema registral Australiano d. Sistema registral Español

	<ul style="list-style-type: none"> e. Sistema registral Italiano f. Sistema registral Brasileño g. Sistema registral Mexicano h. Sistema registral Peruano
C. REGISTRO DE PREDIOS	<ul style="list-style-type: none"> a. Principios registrales b. Técnica registral c. Sistema de inscripción d. Actos inscribibles
D. COMPROMISO DE CONTRATAR	<ul style="list-style-type: none"> a. Noción b. Causa y efectos c. Requisitos d. Características e. Plazo f. Incumplimiento g. Ineficacia h. Acto inscribible

E. DERECHO COMPARADO	<ul style="list-style-type: none">a. Italiab. Estados Unidos Mexicanosc. Brasild. Españae. Panamá
F. INSCRIPCIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR	<ul style="list-style-type: none">a. Jurisprudenciab. Contrato de Opciónc. Argumentos a favord. Fundamentose. Inscripción

IX. Técnicas de Acopio de Información

Se utilizaran las técnicas de análisis documental y de entrevista.

CAPÍTULO I

EL REGISTRO PÚBLICO

1.1. Definición

El Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – (en adelante SUNARP) se crearon mediante Ley 26366. La SUNARP es un organismo de derecho público, técnico especializado, descentralizado, autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, tiene entre sus principales atribuciones y roles el de dictar las políticas y normas técnico – registrales, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema¹⁷.

El Registro Público fue creado como una tutela de la apariencia para asegurar el tráfico inmobiliario, activar la circulación de la riqueza y así impulsar la economía. Tiene como función facilitar el conocimiento de los actos y derechos y generar certeza respecto de ellos para hacer dinámico el crédito.

1.2. Principios Registrales

Los principios registrales son fuente de derecho y pilares y entes rectores de la normatividad a alrededor de ellos se materializa. Los principios tienen como propósito marcar el sendero o la hoja de ruta del contenido

¹⁷ SUNARP. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>.

y función del derecho registral y del Registro Público. GARCÍA¹⁸ sostiene que “los principios registrales son manifestaciones del derecho positivo, por lo que tienen el mismo valor que los preceptos de los que emanan. Por tanto, no se trata de elevarlos a principios generales, ni de darles un valor por encima de la ley, sino el resultante de la propia ley. Se trata en una forma concisa y sistemática, de expresar lo que la ley dice”.

Para ROCA¹⁹ “es el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral”.

Los principios registrales que reconoce nuestro sistema registral se encuentran consagrados en el Libro IX del Código Civil de 1984. Estos son desarrollados y precisados en el título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, a los que GARCÍA²⁰ clasifica en dos grupos, el primer grupo referido a aquellos que concurren antes de la inscripción y el segundo grupo respecto a sus efectos:

a) Principios registrales que se refieren a los requisitos de la Inscripción: Principio de rogación o instancia, Principio de tracto sucesivo, Principio de legalidad, Principio de titulación auténtica, Principio de especialidad o determinación, Principio de prioridad preferente, Principio de impenetrabilidad;

b) Principios registrales que se refieren a los efectos de la Inscripción, Principio de legitimación registral, Principio de fe pública registral, Principio de prioridad excluyente, Principio de Publicidad Registral.

En este trabajo, desarrollaremos algunos de los principios registrales que tienen vinculación directa con el tema de investigación.

¹⁸GARCÍA, José Manuel citado por Pau, Antonio. *La publicidad registral*. Universidad Pontificia de Comillas. Madrid, 1995, p. 182

¹⁹ ROCA, Ramón. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Primera edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1941. p. 215

²⁰ GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Editorial Civitas. 1ª edición. Madrid 1999. p. 538.

1.2.1. Principio de Publicidad

Este principio se halla regulado en el artículo 2012 del Código Civil, por el cual se presume el conocimiento de las inscripciones, sin admitirse prueba en contrario, por lo que el contenido de estas afecta a terceros aun cuando se alegue que no se tuvo conocimiento efectivo.

La publicidad es la función inmediata del Registro y con ello logra la seguridad jurídica que vendría a constituir la función mediata. El Registro tiene como propósito facilitar el conocimiento o poder a disposición las situaciones jurídicas, permitiendo así dinamizar el crédito, generar certeza de determinadas situaciones con relevancia jurídica y reducir costos de transacción.

La publicidad registral se disgrega en dos formas o aspecto, la publicidad material y la publicidad formal. Por la publicidad material el contenido de las partidas registrales produce efectos respecto de terceros, aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo de ellas; y, la publicidad formal la otorga el mismo registro a través de sus funcionarios, previa solicitud del interesado, teniendo este acceso a las partidas registrales y, en general, a toda la información del archivo registral.

Por la publicidad materia existe una presunción de cognoscibilidad general del contenido de los asientos registrales, no se requiere un conocimiento efectivo de aquellos; acto seguido el registro ofrece la posibilidad del conocimiento efectivo de los asientos y del archivo registral a través de la publicidad material, salvo aquellos actos que atenten contra la intimidad o normas expresas.

Según MANZANO²¹ “La cognoscibilidad legal sustituye al conocimiento efectivo y las consecuencias jurídicas se producen independientemente de que se dé o no ese conocimiento de hecho. Se garantiza y asegura el tráfico con preferencia al derecho subjetivo”. La publicidad entonces

²¹MANZANO, Antonio, *Derecho Registral Inmobiliario: Para Iniciación y Uso de Universitarios*, Volumen II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994. p. 30.

es el instrumento que tiene el registro para divulgar los actos que se inscriben y con ello lograr la anhelada seguridad jurídica, combatiendo así a los actos ocultos.

Se discutía en doctrina hasta donde abarcaban los efectos de la publicidad y hasta donde el tercero estaba obligado a conocer. Si la publicidad y por ende la buena fe se limitaba solo al asiento registral o si se extendía hasta los títulos archivados. Esta discusión quedó zanjada con la nueva redacción del artículo 2014 del Código Civil (modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015) en el que expresamente señala que “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Sin embargo, pese a la reciente modificación donde el legislador extiende la publicidad a los títulos archivados, sostengo que la publicidad para los efectos de determinar la buena fe del adquirente debe extenderse solo hasta el asiento registral pues el sistema registral adoptado es uno de inscripción y solo en casos de actos complejos tales como reglamentos internos, habilitaciones urbanas, mandato judicial con medidas cautelares innovativas y no innovativas y aquellos donde se transfiere propiedad, debe extenderse hasta el título archivado.

1.2.2. Principio de Legitimación

El Código Civil de 1936 no contempló el principio de legitimación, es el Código Civil de 1984 el que en su artículo 2013 del Código Civil recientemente modificado por la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015, establece que:

“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

El Principio de Legitimación es una presunción de exactitud e integridad del registro, se justifica en la tutela de la apariencia que admite prueba en contrario las que una vez actuadas y de determinarse la inexactitud del Registro órgano jurisdiccional o arbitral.

La innovación que trae la última modificación al artículo 2013 es la cancelación administrativa solo en los supuestos de falsedad o suplantación, descartando la falsedad ideológica.

La legitimación también es un medio probatorio por el cual el titular aparente no requiere recurrir a otros medios para probar su derecho, el contradictor entonces deberá probar la inexactitud registral.

La legitimación parte de la premisa de una publicidad exacta y válida y de una presunción de propiedad del titular registral. Esta apariencia solo se quiebra cuando pruebe la inexactitud del Registro que puede ser por rectificación, por declaración de invalidez (judicial o arbitral) o por cancelación (administrativa), pero en ningún caso se perjudica los derechos de terceros.

1.2.3. Principio de Fe Pública

La fe pública es uno de los principios, sino el más importante, del sistema registral, es un principio fundado en la apariencia del Registro, es decir, aplica ante un Registro inexacto y protege al tercero en aras

de proteger la circulación de la riqueza y otorgar seguridad al tráfico. El profesor GONZALES²² al referirse a la fe pública relata:

El principio de fe pública es uno de los pilares en lo que se sustenta la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. En virtud a este principio el tercero de buena fe y a título oneroso hace inatacable su adquisición siempre que haya confiado en la veracidad del registro y haya inscrito su propio derecho, por lo que resulta inmune a cualquier causa de nulidad, resolución o rescisión afectante del título de sus transmitente cuando esta no conste en la hoja registral correspondiente a la finca. De esta forma la tutela en la confianza conlleva que el tercero registral no pueda ser removido en su adquisición, protegiéndose jure et de jure la confianza creada en virtud a los actos contenidos en los asientos registrales.

No perdamos de vista que la buena fe es el eje de la moralidad. La buena fe como principio por excelencia agrupa una serie de deberes. El de corrección, por el cual las partes se ajustan a actuar de seriedad, rectitud, lealtad y probidad. El deber de respeto a las razonables expectativas que involucra el principio de tutela de la confianza no culpable, es decir, la confianza legítima de la contraparte de que el contrato se celebre dada la emisión de la oferta o incluso por lo avanzado de las tratativas. El deber de salvaguarda, por el cual las partes deben proteger sus interés mutuamente siempre que sea económicamente razonable, esto es que no despliegue un sacrificio desmedido, el de intercambio de información, entre otros.

En cuanto a los requisitos o elementos para ampararse en este principio, el Tribunal Constitucional estima necesario precisar que del artículo 2014° del Código Civil, en concordancia con el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, se

²²GONZALES, Gunther. *Tratado de Derecho Inmobiliario*. 2 Edición. Lima-Perú 2004. Jurista Editores. Pág. 1050.

desprenden los requisitos de la fe pública son la “adquisición válida de un derecho, previa inscripción del derecho transmitido, inexpresividad registral respecto de causales de ineficacia del derecho transmitido, onerosidad en la transmisión del derecho, buena fe del adquirente, e inscripción del derecho a su favor”. (EXP. N.º 673-2003-AA/TC). Como se verifica para ampararse en la fe pública es lógico suponer que se debe haber confiado en el Registro, que los derechos se inscriban tanto del transferente como del adquirente, que exista inexactitud (pues de no haberla no tendría por qué operar este principio dado que no existiría conflicto alguno y por tanto la función del Registro en este caso sería de mera publicidad) y por último el toque de moralidad o ética que viene a ser la buena fe.

La protección que se otorga al tercero aplica aún en el supuesto que se declare la invalidez, rescisión o resolución del título de quien adquirió su derecho, en tal sentido, la protección que se otorga al tercero registral comprende los supuestos de ineficacia estructural (nulidad y anulabilidad) y los supuestos de ineficacia funcional (rescisión y resolución).

La buena fe exigida por el registro solo consiste en el desconocimiento de la inexactitud del registro. A esta buena fe le son irrelevantes las dudas, creencias o pensamientos del tercero, solo le importa el efectivo conocimiento por parte del tercero de la realidad extrarregistral, la mayor doctrina rechaza que la buena fe en el principio de fe pública registral tenga carácter diligente²³. La comisión revisora del Código Civil en la exposición de motivos del artículo 2014 ha señalado que la buena fe exigida es la buena fe-conocimiento y no la buena diligencia como

²³ En opinión disidente se pronuncia la corte suprema en la casación 2714-2001-La libertad, cuarto considerando, donde exige al tercero una buena fe-diligencia. Citada en un artículo de mi autoría. Fe Pública Registral. Disponible en http://revista-tabula.blogspot.pe/2012/11/normal-0-21-false-false-false-style_3.html

consideró como la corte suprema en algunos de sus pronunciamientos²⁴.

El artículo bajo comento fue recientemente modificado en el extremo que extiende la publicidad, la diligencia y la buena a los títulos archivados. Noté que antes de la dación de la Ley 30313 Ley N° 30313, publicada el 26 marzo 2015 el Código Civil refería únicamente al asiento registral, ahora para argumentar buena fe debe acreditarse que la causa de la inexactitud no consta en los asientos ni en los archivados.

1.2.4. Principio de Prioridad

Por el principio de prioridad las inscripciones se efectúan en estricto orden de ingreso al Libro Diario consagrando así la máxima *primero en el tiempo, primero en el derecho*.

El Registro disgrega dos formas de prioridad: preferente y excluyente. La prioridad preferente se determinada por el orden en que ingresan los títulos. Orden que determina el rango hipotecario, por citar ejemplo. La prioridad preferente se concretiza en títulos compatibles, es decir aquellos no se excluyen entre sí y por tanto pueden convivir en armonía en la partida registral, el efecto de tipo de prioridad es únicamente para preferir el rango del acreedor. La prioridad ganada otorga preferencia a quien accedió primero al Registro y se determina por la fecha del asiento de presentación retrotrayendo los efectos a esa fecha, salvo disposiciones especiales en que los efectos surten desde la fecha inscripción como en el caso del bloqueo registral o de la anotación preventiva de inicio de trato directo y otros casos similares.

Cara contraria a la prioridad en el tiempo o simple, tenemos el principio de prioridad excluyente. Supuesto por el cual no procede la inscripción de títulos que sean excluyentes entre sí por ser incompatibles,

²⁴ Casación 2125-99-Lambayeque. 4° considerando: “y con mayor diligencia descubrir la irregularidad”. Citado en un artículo de mi autoría. Fe Pública Registral. Disponible en http://revista-tabula.blogspot.pe/2012/11/normal-0-21-false-false-false-style_3.html

ocasionando de este modo el cierre registral de la partida para este último. Esto es por ejemplo cuando inscrito un acto de compraventa no puede inscribirse otro acto de transferencia otorgado por el transferente del título inscrito aún cuando este último sea de fecha anterior.

1.2.5. Principio de Oponibilidad

Regulado en el artículo 2022 del Código Civil con el tenor:

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”

La oponibilidad registral es propia de los sistemas registrales no constitutivos, está concebida no para hacer valer el derecho contra todos, sino contra el tercero y principalmente para tutelar al acreedor. El sucedáneo directo de la publicidad registral es la oponibilidad por cual la sola inscripción permite oponer derechos o si se quiere excluir los derechos de quienes no gocen de la apariencia que brinda el Registro, por lo que la publicidad aquí despliega sus efectos sustantivos otorgando a quien inscriba su derecho una supracategoría de protección volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos.

1.3. Sistemas Registrales

Un sistema registral es un conjunto de normas y principios que regulan el sistema registral en un determinado país o grupo de países estableciendo sus lineamientos, régimen y organización. Tiene por

objeto regular la forma, procedimiento y los efectos del contenido de las inscripciones de acuerdo al sistema que se adopte.

Los sistemas registrales son los bloques legislativos que dictan las directrices para adoptar principios y normas que determinan los criterios de calificación, inscripción y publicidad.

En las siguientes líneas expondremos un breve panorama de los sistemas registrales vigentes. Cada uno tiene elementos que los distinguen unos de otros como la forma de organización, el tipo de publicidad que brindan y principalmente sus efectos. Se habla de sistemas registrales puros como el francés, alemán y australiano y Sistemas registrales mixtos como el español y el peruano, sin embargo hoy no hay sistemas puros porque existe una influencia recíproca entre todos.

1.3.1. Sistema Registral Francés

Regulado por la Ley de Transcripciones del 14 de marzo del 1955 modificado el 14 de octubre 1955, el sistema es de transcripción y se encuadernan los títulos bajo estricto orden de presentación, es un registro de contratos donde el registro se encarga de archivarlos. El Registro no es constitutivo; sin embargo la inscripción es obligatoria bajo responsabilidad del notario y del conservador de hipotecas y debe procurarse en un plazo de tres meses.

Este sistema se basa en el principio de oponibilidad, es decir, la inscripción genera efectos contra terceros y genera prioridad, se debe a Francia la creación del rango hipotecario. Se organiza bajo el sistema personal y la técnica es la de transcripción. Adopta una publicidad cerrada por la cual los actos inscribibles deben estar taxativamente determinados no se permite inscripción por analogía ni por interpretación.

Este sistema no garantiza ni publicita quien es el propietario del inmueble pues solo es informativo, pero la publicidad que brinda es

relevante porque proporciona información en el sentido que uno de los que aparece en el Registro es el propietario y con ello delimita el campo de investigación.

En este registro, al ser de archivo de contratos, no imposibilita la inscripción por incompatibilidad de títulos o titularidades sobre la misma finca. Los efectos al ser informativos se limitan a señalar el grupo dentro del cual está el titular.

1.3.2. Sistema Registral Alemán

Es un sistema de tipo constitutivo, de aplicación de las técnicas inscripción y de folio real que vincula el catastro y el registro de propiedad. Es decir, “por cada finca se apertura una partida registral y sobre ella en forma cronológica se efectúan las inscripciones, dando la ventaja de ofertar al público un solo propietario por cada finca”²⁵

El Registro es constitutivo²⁶, donde “el acuerdo de las partes y la manifestación de voluntad ante el notario constituyen parte del proceso de transmisión del dominio que se perfecciona en el Registro. En este sistema, el único derecho existente es el publicitado, se habla de una integridad del registro”²⁷.

No existe un archivo registral, por tanto la publicidad es solo del asiento registral el cual se presume exacto y válido el que solo puede ser modificado o cancelado mediante sentencia judicial una vez desvirtuada la fe pública.

²⁵ PRADO, celestino como citó GARCÍA que a su vez es citado por GONZALES, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú 2004. Pág. 159.

²⁶ Así también la transferencia de derechos reales que opera a través de la *Auflassung* o investidura.

²⁷ GONZALES, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú 2004. Pág. 158.

1.3.3. Sistema Registral Australiano

Conocido también como sistema de Torrens en honor a su creador Sir Robert Torrens, quien lo introduce en el sur de Australia en 1858.

En este sistema las fincas se revierten a la corona la cual los adjudica mediante el procedimiento de la ley de propiedad Real, que convierte al registrador en juez de títulos por cuanto admite la rogatoria solicitando la propiedad a la que se debe adjuntar los títulos que lo amparan, califica y ordena la publicación, admite la oposición si se produjera determina el mejor derecho entre el solicitante y el opositor.

Este sistema tiene al catastro como base para determinar el aspecto físico y debe adjuntarse la rogatoria.

Utiliza la técnica del folio real y el sistema del asiento es de inscripción y se debe a él la creación del tracto sucesivo, pues la propiedad se transmite y grava entregando un título. No existe el rango hipotecario, ni organiza un sistema de protección del crédito.

El registro es constitutivo, legitimador guiado por el principio de la invulnerabilidad y de tipo convalidante. Es decir el elemento de cierre para transferir la propiedad es la inscripción en el Registro el cual publicita tal circunstancia y convalida las nulidades o vicios que pudieron existir en el título calificado. Lo inscrito es inatacable salvo algunas excepciones incorporadas en los últimos tiempos, el registro no se presume exacto y válido sino que es exacto y válido.

1.3.4. Sistema Registral Español

Nace en España con la Ley hipotecaria de 1861 que ha sido modificada para adecuarla a los cambios socio- económicos, utiliza la técnica del folio real y la forma de los asientos es de inscripción. El Registro es Declarativo, da publicidad al derecho inscrito con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo y es de carácter obligatorio. “En este caso la falta de registro trae como consecuencia la inexistencia de la hipoteca; pero esta excepción no

aparece en la Ley Hipotecaria de 1861, sino que es introducida recién en 1889, por el Código Civil, en su artículo 1875²⁸.

La inscripción produce los efectos de presunción juris tantum, Se produce entonces una inversión de la prueba y quien desee atacar esa titularidad deberá cargar con la demostración de la inexactitud de los datos que figuran inscritos²⁹. Se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez y es Jure et Jure para el tercero que adquiere bajo la fe del registro.

Este sistema proporciona información relativa a la titularidad, cargas que lo gravan y las restricciones a las facultades del titular. Tiene como pilares además los principios de legitimación, fe pública, tracto sucesivo, especialidad, rogación y legalidad.

Brevemente diremos que el sistema registral español no admite la inscripción del compromiso de contratar y solo lo regula de manera muy escueta en el artículo 1451 de su Código Civil; sin embargo, si brinda de eficacia contra terceros permitiendo su inscripción, al contrato de opción. Lo concibe con un contrato real³⁰. El artículo 14 del Reglamento Hipotecario señala: "Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

- 1) Convenio expreso de las partes para que se inscriba.
- 2) Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.
- 3) Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años".

²⁸ MOISSET, Luis. *El Sistema Registral Hispánico y su Régimen Actual*. Pág. 13.

²⁹ Ib. Ídem.

³⁰ Visión en contra TALMA, Charles quien defiende la naturaleza personal del derecho de opción.

El sistema al ser uno mixto y con efectos declarativos en cuanto a la opción, se convierte en un derecho o facultad que tiene el beneficiario para inscribir o no el contrato la opción a fin de que se publicite su derecho y sea eficaz frente a terceros.

Cabe mencionar también el sistema Catalán. El código catalán regula que los derechos de opción pueden tener naturaleza real o personal. La opción real debe precisar el acuerdo de las partes, celebrarse por escritura pública e inscribirse el Registro de Propiedad.

1.3.5. Sistema Registral Italiano

Comparte con Francia la técnica personal y el sistema de transcripción, con un criterio *numerus clausus*. La titulación no es necesariamente auténtica y es un archivo de contratos por lo que no existe calificación registral. La publicidad se basa en la oponibilidad frente a terceros.

Existe también el sistema de intabulación o de Libro Fondiario, bajo la técnica de la inscripción que tiene por efecto la legitimación del titular y eficacia formal del asiento. Existen los principios de prioridad, fe pública registral y de legitimación por el cual se presume la existencia y validez del derecho y protección del tercero que confía en el asiento y la calificación registral a cargo del juez tabular. La publicidad formal se hace efectiva mediante examen, saca de notas y apuntes y copias de las inscripciones y extractos legalizados.

1.3.6. Sistema Registral Brasileño

Tiene sus orígenes más recientes en la ley N°1237 que crea el Registro General en 1864 con el cual el registro a la transmisión de la propiedad instituyendo la trascipción. Se regula actualmente por la ley N°6015 de 1973 vigente desde enero de 1976.

Adopta la técnica del folio real, el sistema de asiento es de inscripción *numerus clausus* y es constitutivo, por el que la propiedad se transfiere por medio de la inscripción para que genere eficacia real.

Tiene como pilares los principios de legalidad, fe pública, prioridad, especialidad y continuidad.

1.3.7. Sistema Registral Mexicano

El sistema registral mexicano se inspira en la ley hipotecaria española, es de tipo declarativo y no constitutivos de derechos reales, pero para que un acto o derecho sea oponible a terceros debe ser inscrito.

En cuanto a muebles e inmuebles se basa en la técnica del folio real y utiliza el sistema de inscripción, es decir, luego de una calificación a cargo de la autoridad registral se publicita un extracto del acto o derecho archivado.

Recoge los principios de continuidad registral (tracto sucesivo para nuestro sistema), legitimación, fe pública, especialidad rogación y publicidad. Publicidad que además es la finalidad primordial del registro cuyos efectos principales son contra terceros.

Para este sistema hay dos tipos de tercero: el registral y el negocial. En caso de conflicto de intereses entre terceros se resuelve conforme la propuesta del maestro SANCHEZ³¹:

El acreedor quirografario con embargo inscrito solo tiene preferencia o un privilegio con respecto a los titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo, pero no tienen preferencia alguna con respecto a titulares de derechos reales o personales que sean anteriores aunque todavía no estén inscritos

1.3.8. Sistema Registral Peruano

Este sistema se encuentra dentro del ámbito de influencia del Derecho Registral Español, tanto en la técnica: folio real; forma de los asientos:

³¹SÁNCHEZ, Ramón que cita AGUILAR, Eduardo. *Registro Público de la Propiedad*. Recuperado de <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/contratos.pdf>

Inscripción; y efectos de la inscripción, acoge la presunción *juris tatum* y la *jure et de jure* para quien adquiere bajo la buena fe registral.

El sistema registral peruano es declarativo en general; por excepción, constitutivo respecto de la hipoteca, constitución de sociedades y constitución de patrimonio familiar; y obligatorio en el caso de registro vehicular.

En cuanto a la técnica de la inscripción como regla general adopta la técnica del folio real para los registros de propiedad inmueble y de bienes muebles; y, la técnica personal para los registros de personas jurídicas, naturales y registro mobiliario de contratos.

Se inspira en los principios de especialidad, tracto sucesivo, buena fe registral, inoponibilidad y presunción de validez de los actos inscritos, tiene por finalidad brindar seguridad jurídica haciendo oponibles a terceros los derechos inscritos.

1.4. Registro de Predios

1.4.1. Noción

A tenor del artículo 2 del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, *el Registro de Predios es un registro jurídico integrante del Registro de Propiedad inmueble y en él se inscriben los actos y derechos contenidos en el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y normas especiales.*

Es uno de los principales instrumentos de oponibilidad de derechos sobre inmuebles, tiene una vital importancia para el desarrollo del

mercado peruano y para la capitalización de la riqueza en nuestro país³².

1.4.2. Técnica Registral

El Registro de Predios utiliza la técnica del folio real por el cual por cada predio se abre una partida registral en la cual se extienden todas las inscripciones conforme el rubro al que correspondan, así fluye del artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Ésta técnica es propia de los sistemas organizados sobre la base del objeto del derecho. El Folio Real es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico de los bienes. De acuerdo a este sistema, cada inmueble tiene su ficha y en ella deberá inscribirse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción.

El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito. Inicialmente se trataba de una especie de hoja o ficha donde se transcribía de manera manuscrita las características de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes operaciones. De allí la denominación “Folio Real”, un folio donde quedan inscritos derechos reales. El instrumento ha venido actualizándose con los alcances tecnológicos. Hoy día no solo se encuentran inscritos los bienes sino que con una perfecta coordinación mediante programas diseñados al efecto, la sola presentación de un documento que afecte un inmueble ya matriculado, causa inmediatamente diversas anotaciones automáticas sobre el Folio Real electrónico, lo cual hace inviolable y segura la inscripción.

³² Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN del 03 de mayo del 2013.

La ventaja de este tipo de sistemas, es que cualquier tercero que pretenda ser reconocido como nuevo propietario del inmueble debe contar con título traslativo de dominio otorgado por el titular registral, en su defecto la adquisición otorgada por quien no aparece como dueño en el registro será preliminarmente rechazada.

Se caracteriza por la inscripción, lo cual quiere decir que los documentos no son transcritos en su totalidad, sino que se extraen de él solo lo esencial o trascendental, para conformar los asientos registrales.

Los asientos registrales se producen de forma sucesiva o cronológica, de manera de conformar el historial jurídico del inmueble. Con este método se garantiza el principio de publicidad, ya que la historia jurídica del bien se encuentra totalmente asentada en un solo formato, lo cual facilita y hace accesible al usuario obtener información acerca de cualquier bien.

1.4.3. Actos Inscribibles

Por actos inscribibles ante el Registro de Predios se entiende a los derechos o actos jurídicos susceptibles de inscripción o anotación registral dada su relevancia de publicidad respecto al predio. En cuanto a la relevancia el Dr. GONZALES³³ indica:

“Por el tema de la inabarcabilidad de la hoja registral o sea la factibilidad de acoger cuestiones que no tienen ninguna vinculación con efectos frente a terceros no es recomendable dar cabida a aquellas cuestiones que no van a tener ningún efecto, por ejemplo una obligación propia del deudor que no tenga vinculación con el predio no tiene ningún sentido acogerla en la hoja registral, a veces hay situaciones que(..) pueden parecer no tener ninguna trascendencia; por ejemplo, en el Registro de Predios si usted pinta la casa no tiene ninguna trascendencia, pero en el registro

³³ GONZALES, Jorge. Entrevista realizada con motivo de este trabajo con fecha 20 de octubre del 2013 la cual se integra como anexo 1.

vehicular si usted cambió de color el vehículo sí, porque en este caso el cambio de color hace identificable o no el bien, diferencia, las casas no se mueven los vehículos sí”

Son actos inscribibles los que aparecen en el catálogo del artículo 2019 del Código Civil. Si bien la regla general es que los actos inscribibles solo lo constituyen, crean, modifican o extinguen derechos reales, de forma excepcional se inscriben los derechos obligacionales como el arrendamiento y el contrato de opción y los actos modales como el pacto de retroventa, la reserva de dominio, contratos sujetos a condición o plazo, así como los mandatos judiciales sean medidas cautelares o actos con calidad de cosa juzgada.

CAPITULO II

EL COMPROMISO DE CONTRATAR

2.1. Noción

Por el compromiso de contratar una o ambas partes se obligan a estipular un contrato posterior llamado definitivo. Es un acuerdo de voluntades que está destinado a producir efectos jurídicos futuros, donde una o más partes se comprometen a celebrar un contrato determinado que tiene el carácter de definitivo. Tiene el carácter de preparatorio, pue según OVIEDO³⁴el compromiso:

Está destinado a que las partes se pongan de acuerdo previamente sobre el contenido de un contrato al cual quieren ligarse de manera definitiva, que será el acuerdo o convenio posterior. Esto nos permite anticipar y concluir también, que el contrato de promesa, de suyo, está llamado a tener una vida limitada en el tiempo, toda vez que se agotará cuando se cumpla la obligación de hacer que él mismo generó: la celebración del contrato definitivo. Dicha obligación de hacer, que es celebrar el contrato prometido se cumplirá al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición.

Para BORJA³⁵ “la utilidad práctica que encierra la promesa de contrato, consiste en que es un medio jurídico para asegurar la celebración de un contrato futuro”.

³⁴ OVIEDO, Jorge. *Apuntes Sobre El Contrato Bilateral De Promesa En El Derecho Privado Colombiano*. VNIVERSITAS. p 621. Recuperado de http://www.javeriana.edu.co/juridicas/pub_rev/documents/18Oviedo.pdf

³⁵ BORJA, Manuel. *El Contrato Preparatorio*. Jurídica. Anuario. Recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/1/pr/pr3.pd. pp. 65-96

Según la Corte Suprema de Justicia de la República³⁶, los contratos preparatorios son aquellos mediante los cuales:

Se prepara la celebración de un contrato definitivo y en el cual las partes se obligan a hacer todo cuanto esté de su parte para que se concrete la celebración. El contrato preparatorio es distinto al contrato definitivo, pues en el primero las partes solo se comprometen a celebrar en el futuro un contrato típico o atípico bajo determinadas estipulaciones establecidas con toda claridad, mientras que el contrato definitivo es aquel en el que ya se encuentran las estipulaciones del contrato que se obligaron a celebrar

En el derecho internacional, los principios UNIDROIT³⁷ sobre los contratos comerciales internacionales al referirse a los comentarios sobre el perfeccionamiento del contrato condicionado a un acuerdo acerca de la adopción de una forma en particular³⁸ refiere que:

Es bastante frecuente en la práctica comercial, especialmente cuando se trata de operaciones de considerable complejidad, que después de prolongadas negociaciones las partes firmen un documento informal al que llamen “contrato preliminar”, “memorándum de entendimiento”, “carta de intención” o expresiones similares, que contienen los términos del contrato deseado pero al mismo tiempo se establece la intención de firmar otro documento formal en el futuro(...). En algunos casos, las partes consideran que su contrato ya ha sido perfeccionado y que la firma del documento formal sólo constituye una confirmación de

³⁶ CORTE SUPREMA, Poder Judicial. Recuperado de historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/.../EjecutoriasFamilia_230708.pdf

³⁷ UNIDROIT, Instituto Internacional Para La Unificación Del Derecho Privado. Principios Sobre Los Contratos Comerciales Internacionales 2004, 2ª Edición En Español Editada Por El Instituto Internacional Para La Unificación Del Derecho Privado Unidroit, Roma, 2007.

³⁸ Artículo 2.1.13 “Cuando en el curso de las negociaciones una de las partes insiste en que el contrato no se entenderá perfeccionado hasta lograr un acuerdo sobre asuntos específicos o una forma en particular, el contrato no se considerará perfeccionado mientras no se llegue a ese acuerdo”

lo que ha sido totalmente acordado. Empero, si una o ambas partes dejan claro que no tienen el propósito de quedar obligadas a menos que se haya firmado el documento formal, no existirá contrato hasta dicho momento, aun cuando las partes hayan acordado sobre todos los aspectos relevantes de la operación.

2.2. Causa y efectos

La figura del compromiso de contratar es usada cuando una de las partes tiene interés en comprometerse provisionalmente, es decir, aún no desea vincularse forma definitiva pues aguarda la realización o regularización de un acto o circunstancia llevada a cabo por su contraparte o por un tercero o de un elemento que integre el programa contractual del definitivo. Esta figura de tipo esencialmente asegurativa tiene por efecto obligar a la estipulación del contrato definitivo, sin llegar a obligar a las prestaciones finales, pues en estricto estas son debidas en virtud del contrato definitivo.

El compromiso de contratar obliga, en principio, a la celebración de este último; sin embargo, incluso desde el momento inicial, se deben desplegar todas aquellas actividades preparatorias de la prestación final que exigen una realización oportuna y diligente, anterior al cumplimiento final. “Por su celebración todos los contratantes se obligan a ponerse de acuerdo, en el futuro, para formar el contrato definitivo. Se obligan, en suma, a prestar su cooperación para hacer posible el definitivo”³⁹.

³⁹ BOLAÑOS, Víctor. *Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas*. Tomo VII. Contratos en General. Ed. Gaceta Jurídica. Lima- Perú. p. 448.

2.3. Requisitos

Debe tener todos los elementos esenciales del contrato definitivo, conforme aparece del artículo 1415⁴⁰ del Código Civil, es decir, debe tener todos los elementos característicos del tipo contractual. Así por ejemplo si nos referimos a un compromiso de contratar de una compraventa, el contrato deberá señalar como menos el precio y el bien a transferir. Pese a ello, cabe la posibilidad de reserva de alguna estipulación a tenor del artículo 1360⁴¹ del Código Civil.

La norma del citado artículo es de tipo imperativa a pesar de no estar sancionada con nulidad.

Debe revestir la forma prevista para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad en aplicación del artículo 1425⁴² del Código Civil.

Vale hacer mención a la capacidad que deben tener las partes para celebrar el contrato, al respecto BOLAÑOS⁴³, relata:

Los contratantes en el compromiso de contratar han de ser sujetos con plena capacidad de obrar. Esta capacidad debe ser similar a la exigida para celebrar el contrato definitivo. Sin embargo, no cabe, a nuestro entender, que sujetos con capacidad disminuida, como la prevista en el artículo 1358 del Código Civil, puedan celebrar un contrato preparatorio, aunque tengan capacidad para celebrar un contrato definitivo; la excepcionalidad de esta norma que valida la actuación de los incapaces está prevista solo para contratos definitivos, que son los relacionados con las

⁴⁰ Artículo 1415 del Código Civil:

El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

⁴¹ “Es válido el contrato cuando las partes han resuelto reservar alguna estipulación, siempre que con posterioridad la reserva quede satisfecha, en cuyo caso opera retroactivamente”.

⁴² Artículo 1425: Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad

⁴³ Bolaños, Víctor. *Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas*. Tomo VII. Contratos en General. Ed. Gaceta Jurídica. Lima- Perú. p. 447

necesidades ordinarias de la vida diaria. Los llamados "pequeños contratos" no son susceptibles de preparación.

2.4. Características

Es un contrato, contiene el acuerdo de las partes cuya prestación consiste en celebrar un contrato futuro y definitivo.

Según el número de obligados puede ser bilateral o unilateral.

Es preparatorio, pues tiene por finalidad hacer posible la realización de un contrato futuro y definitivo, es la antesala del contrato definitivo.

Oneroso, ambas partes obtienen utilidad y tienen interés en el objeto del contrato de promesa, que es asegurar la celebración del contrato prometido.

Es conmutativo, hay una equivalencia en las prestaciones de las partes.

Es principal, su carácter o condición de preparatorio no lo vuelve accesorio. Subsiste por sí mismo. Es autónomo, no depende ni es accesorio del contrato definitivo.

Es consensual, no requiere la entrega de la cosa.

No es Intuitio personae, pues no se pacta por las características principales de las partes.

Es de ejecución instantánea, el contrato y las obligaciones que de él derivan nacen de forma sucesiva, OVIEDO⁴⁴ "No debe confundirse esto con que el cumplimiento de la obligación de hacer que se deriva del contrato (celebrar el contrato prometido), la cual estará sometida a un

⁴⁴ OVIEDO, Jorge. *Apuntes Sobre El Contrato Bilateral De Promesa En El Derecho Privado Colombiano*. VNIVERSITAS. p 628 Recuperado de http://www.javeriana.edu.co/juridicas/pub_rev/documents/18Oviedo.pdf

plazo o a una condición. Aunque se difiera la ejecución en el tiempo, se cumple el contrato”.

Es solemne, debe revestir la misma forma del contrato definitivo bajo sanción de nulidad.

Según nuestra normatividad no es un acto inscribible, porque solo crea obligaciones, en consecuencia el promisorio no queda protegido en la eventual concurrencia de acreedores.

2.5. Plazo

El plazo previsto en el artículo 1416⁴⁵ del Código Civil es un plazo de cumplimiento, a su vencimiento la obligación no se extingue ni el deudor se libera de la obligación, sino por el contrario el deudor debe pagar la prestación a su cargo. La parte fiel, ante el incumplimiento de la otra puede demandar el cumplimiento forzoso.

El plazo de un año es supletorio, solo rige cuando las partes no han estipulado plazo alguno. El plazo puede ser renovado a su vencimiento cuantas veces lo pacten las partes por el término no mayor al máximo legal.

2.6. Incumplimiento

Ante el incumplimiento según lo dispone el Código Civil, alternativamente se podrá exigir la celebración del contrato o que se deje sin efecto el compromiso de contratar; sin perjuicio en ambos casos de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

⁴⁵ Artículo 1416.-Plazo del compromiso de contratar:

El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.

En el caso de inclinarse por la ejecución forzada el resarcimiento se limita a la demora por el cumplimiento tardío, porque existirá el cumplimiento.

En un compromiso de contratar que desencadena una obligación de hacer, las obligaciones no pueden ser coactivas; es decir, no se puede exigir su realización con violencia⁴⁶, en este caso el juez podrá sustituir la obligación para no emplear la violencia.⁴⁷

2.7. Ineficacia

Si el compromiso de contratar es nulo, anulado o ineficaz y las partes aun así celebran el contrato definitivo pueden darse dos situaciones. Una que la patología sea compartida por el contrato definitivo (pues ambos poseen un contenido casi idéntico) y la otra que ambos no compartan la patología.

⁴⁶ Artículo 1150 del Código Civil:

El incumplimiento de la obligación de hacer por culpa del deudor, faculta al acreedor a optar por cualquiera de las siguientes medidas:

1.- Exigir la ejecución forzada del hecho prometido, a no ser que sea necesario para ello emplear violencia contra la persona del deudor.

⁴⁷ Artículo 706 del Código Procesal Civil: Procedencia del título ejecutivo

Si el título ejecutivo contiene una obligación de hacer, el proceso se tramita conforme a lo dispuesto en las disposiciones generales, con las modificaciones del presente Subcapítulo.

En la demanda se indicará el valor aproximado que representa el cumplimiento de la obligación; así como la persona que, en caso de negativa del ejecutado y cuando la naturaleza de la prestación lo permita, se encargue de cumplirla.

2.8. El Compromiso de Contratar como Acto Inscribible en el

Derecho Comparado

A continuación analizaremos algunas de las legislaciones que contemplan al compromiso de contratar como acto inscribible.

2.8.1. Italia

El Código Civil italiano en el artículo 2645 BIS incorporado mediante ley 30/1997 regula la inscripción del contrato preliminar pero solo, a decir de ROPPO⁴⁸ de “los preliminares de contratos que transfieren constituyen o modifiquen derechos reales inmobiliarios pues la inscripción del preliminar da al promisorio adquirente una tutela real, garantizándole la propiedad del inmueble contra terceros concurrentes”. Los contratos preliminares susceptibles de inscripción registral son aquellos que versan sobre transferencia de propiedad de inmuebles, los que constituyen, transfieren o modifican el derecho de usufructo, superficie, servidumbre, derecho de uso, derecho de habitación (residencia para los italianos), derechos del otorgante, enfiteusis y los que agrupen o reúnan los derechos antes mencionados.

ROOPO⁴⁹ explicando el contrato preliminar sostiene que “se realiza un desfase de los efectos contractuales, primero los efectos (obligatorios) del preliminar, y solo después los efectos (eventualmente reales) del definitivo. La funcionalidad del contrato preliminar se determina acorde a los intereses que las partes pretendan satisfacer”, por tanto este tipo de contrato según OCKL⁵⁰

⁴⁸ ROPPO, Vincenzo, El contrato. 1º Ed. Gaceta Jurídica. 2009. p 620

⁴⁹ ROPPO, Vincenzo, Ib. Ídem p. 603

⁵⁰ OCKL, David. *La Tutela de los Adquirentes de Inmuebles a construir en Italia*. Notarius International 3-4/2005. http://www.notarius-international.uinl.org/DataBase/2005/notarius_2005_03_141_summary.pdf. Pág. 165

Tiene la función de garantizar el control del cumplimiento de los acuerdos establecidos y verificar los presupuestos necesarios para la estipulación del definitivo(.) cada parte podrá, en caso contrario, rehusar el propio consentimiento a la estipulación del contrato definitivo, impidiendo de este modo el que se apliquen los efectos sin tener que recurrir a la impugnación del contrato.

El contrato preliminar para los italianos es lo que para nosotros el compromiso de contratar, pues obliga a las partes a celebrar en el futuro un determinado contrato y de cara contraria a nuestro modelo legislativo solo accede al Registro el contrato preliminar y no el contrato de opción.

Debemos indicar que el sistema registral adoptado por Italia es uno de transcripción y los efectos de la transcripción del contrato preliminar son de anotación preventiva que prevalecen sobre las transcripciones e inscripciones anotadas contra el promitente tras la transcripción del contrato preliminar. Como principal efecto de la anotación tenemos la prioridad registral. Prioridad por la cual el promitente es protegido frente a terceros concurrentes e incluso frente a otros adquirentes. La anotación del preliminar en Italia constituye una ventaja pues exhibe de manera obligatoria los contratos preliminares escriturados o cuando menos autenticados, quedando ocultos aquellos contratos que no revistan esa formalidad. OCKL⁵¹ refiere que “en la praxis, sólo una mínima parte de los contratos preliminares se vienen estipulando en documento público o en escritura privada autenticada. La gran mayoría de los contratos preliminares, por razones de coste, se estipulan en escritura privada con la consiguiente falta de transcripción y de la tutela respectiva”.

Para la anotación el contrato puede ser elevado a escritura pública o puede constar en documento privado de fecha cierta, se otorga el plazo de un año desde la celebración o tres años desde su inscripción a cuyo término los efectos del contrato preliminar cesarán- y se consideran

⁵¹ OCKL, David. Óp. Cit. Pág. 167.

como producidos- si no se inscribe el contrato definitivo o la sentencia constitutiva del contrato definitivo o de la demanda judicial u otro acto que constituya ejecución de preliminar.

Una vez inscrito el contrato preliminar debe inscribirse por consecuencia natural el contrato definitivo, el cual prevalece sobre las anotaciones e inscripciones ejecutadas contra el promitente realizadas después de la inscripción del contrato preliminar y sus efectos se retrotraen a la fecha de anotación del contrato preliminar, casi funciona como una anotación de demanda en nuestro sistema registral; en caso de incumplimiento del contrato preliminar se inscribe la sentencia constitutiva del contrato o de la demanda, patológicamente también puede inscribirse cualquier acto que constituya ejecución del contrato preliminar.

En el caso italiano se regula la transcripción del contrato preliminar sobre edificios en construcción o por construir a fin de otorga un derecho de prelación a favor del promitente adquirente en caso de ejecución forzada inmobiliaria. El problema de la tutela del adquirente de inmuebles en fase de construcción estaba por tanto sin resolver con un fuerte impacto social, estimándose en 200.000 el número de familias italianas implicadas en los cerca de 9.000 casos de quiebra de empresas de construcción producidas desde 1995⁵². En este tipo de contratos el vendedor debe ser un constructor, el adquirente debe ser una persona física no dedicada al ejercicio de una actividad empresarial o profesional, el contrato debe tener por objeto inmuebles a construir, entendiéndose por tales aquellos para los que se haya solicitado el permiso de construcción respectivo. No aplica por tanto a aquellos contratos con efectos inmediatos, un inmueble sin terminar y cuya terminación quede confiada al adquirente. Se aplica a los contratos que tengan como finalidad el traspaso no inmediato de la propiedad. En este caso se denomina preliminar por tratarse del traspaso de un bien futuro y luego a su existencia debe celebrarse el contrato definitivo.

⁵² Ib. Ídem. Pág. 142

2.8.2. Estados Unidos Mexicanos

La federación Mexicana regula -como único contrato preparatorio- la promesa de contrato en los artículos 2243 al 2247 de su Código Civil Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación en cuatro partes los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 y 31 de agosto de 1928 (Publicada su última reforma el 08 de Abril del 2013). Define a la promesa como un contrato unilateral o bilateral que solo da origen a la obligación de hacer la cual consiste en celebrar el contrato futuro. Como requisitos de validez prescribe la forma escrita, límite de tiempo y contener los elementos característicos del contrato final.

Ante el incumplimiento se puede acudir a juicio a fin de que el juez ordene el cumplimiento de la obligación y en rebeldía del promitente-infiel el juzgador puede firmar en su lugar salvo que el bien se haya transferido a título oneroso a terceros de buena fe en cuyo caso la promesa queda sin efecto sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios a que hubiera lugar. A fin de cautelar los derechos del promitente y de desvirtuar la buena fe del tercero, en el artículo 3043 Numeral III del capítulo III sobre del Registro de la Propiedad Inmueble y de los Títulos Inscribibles y Anotables, regula como acto susceptible de anotación preventiva ante el Registro Público de la Propiedad⁵³ *“las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos”*⁵⁴.

⁵³ Así también en el Estado de Querétaro. A diferencia de los estados de Puebla, Veracruz, Chiapas y Guanajuato que guardan silencio sobre la anotación del compromiso de contratar o la demanda de cumplimiento del compromiso, sin embargo señalan que la promesa de contratar queda sin efecto, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiera lugar, si el bien se transmitió a título oneroso a un tercero de buena fe.

⁵⁴ Así también el Artículo 8.54. de la Ley Registral para el Estado de México publicada el 18 de agosto de 2011 señala que: “Se anotarán preventivamente en el Registro: (...) Por orden judicial, las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos”.

Por su lado, el Código Civil del Estado de México promulgado y publicado el 07 de junio del 2002 vigente desde el 22 de junio de aquel año, regula a los precontratos con la atinencia que cuando recaigan sobre inmuebles deben ratificarse las firmas ante notario público y cuando el contrato definitivo deba inscribirse ante el Registro de Propiedad deberá ser anotado ante el mismo registro.

El estado de México regula con mayor precisión los efectos del contrato de promesa y su término; a diferencia del Código Civil Federal -que solo permite la anotación de demanda de los contratos preparatorios- contempla la anotación registral la cual, en caso de no reclamarse, caduca a los 10 días de haber fenecido el plazo pacto para el cumplimiento de la obligación (celebración del contrato final) en concordancia con el Reglamento De La Ley Registral Para El Estado De México aprobado y publicado el 09 de enero de 2012 que regula como acto susceptible de anotación preventiva la promesa de venta⁵⁵. En el estado de México los efectos del registro son declarativos, no convalidantes y la inscripción surte efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los actos inscritos.

Otros estados mexicanos también admiten la inscripción del contrato de promesa en forma de anotación preventiva siempre y cuando se refieran a inmuebles y traten sobre derechos reales, para citar podemos señalar el caso de los estados de Tamaulipas⁵⁶, Yucatán⁵⁷,

⁵⁵ “Artículo 52.- Además de los actos anotables previsto en el artículo 8.54 del Código serán objeto de anotación:

I. Los contratos de promesa de venta sobre inmuebles”

⁵⁶ Código Civil del Estado de Tamaulipas. Artículo 1580:

Para que la promesa de contratar sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

La promesa de contratar sólo surtirá efectos contra tercero cuando se inscriba conforme a la fracción XIV del artículo 2355 (última reforma aplicada al P.O. del 24 de septiembre de 2013). El artículo 2355 del Código Civil de Tamaulipas fue derogado por el Decreto No. LIX-1093 que crea la ley del Registro Público de la propiedad Inmueble y del comercio promulgado con fecha 07 de diciembre del 2007 y publicado el 28 de febrero del 2008, en el artículo 26 numeral VIII contempla como acto inscribible “La promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos”.

⁵⁷ Código Civil del Estado de Yucatán. Artículo 1395:

La promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, deberá ser inscrita en el Registro Público de la propiedad.

Chihuahua⁵⁸ y Nuevo León⁵⁹, en este último estado en el artículo 2894 fracción XIV de su Código Civil aparece de forma taxativa la promesa de contratar como acto inscribible.

En los estados de Tamaulipas, Chihuahua y Nueva León la inscripción tiene efectos declarativos y con eficacia frente a terceros; es decir, para hacer oponible el contrato preliminar debe ser inscrito; en el caso del estado de Yucatán se impone como deber la inscripción del contrato de promesa. La inscripción es obligatoria.

En la legislación mexicana no se contempla el requisito de que el preliminar o preparatorio debe tener la misma forma del definitivo, basta la forma escrita sin precisar si debe ser público o privado, el criterio de formalidad es determinado respecto al valor del inmueble⁶⁰.

En casi todos los estados la transferencia del bien inmueble a terceros de buena fe genera a favor del promitente burlado el derecho de procurar la indemnización por daños y perjuicios, salvo en el caso de la legislación que Chihuahua que contempla la indemnización en todos los supuestos en que la transferencia o celebración del contrato definitivo sea imposible.

⁵⁸ Código Civil Del Estado de Chihuahua. Artículo 2130 (reformado mediante Decreto No. 432-00 III P.E. publicado en el Periódico Oficial No. 8 del 26 de enero del 2000):

El contrato de promesa relativo a bienes inmuebles o derechos reales, cuyo contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, también debe inscribirse para que produzca efectos con relación a terceros.

En este caso, el contrato de promesa deberá otorgarse en escritura pública, si el precio del inmueble o derecho real excede del equivalente a quinientas veces el salario mínimo. En caso contrario, bastará un escrito privado debidamente ratificado ante fedatario público.

Artículo 2131:

Si el promitente o el causahabiente, en caso de promesa inscrita en el Registro Público de la Propiedad, rehúsan firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez; salvo el caso de que la celebración del contrato sea legalmente imposible, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

⁵⁹ Código Civil del Estado de Nuevo León (modificado el 27 De Junio De 2012). Artículo 2140:

Para que la promesa de contratar sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.

La promesa de contratar solo surtirá efectos contra tercero cuando se inscriba conforme a la fracción XIV del artículo 2894.

⁶⁰ Similar al caso de Brasil.

Interesante resulta comentar la regulación sobre los contratos preparatorios- bajo el nombre de contratos preliminares- del estado de Jalisco pues aquí se codifica a la promesa de contratar, la opción y las cartas de intención, contando con el privilegio de la inscripción las dos últimas con efectos declarativos, no constitutivos.

El criterio de la inscripción del contrato de opción es compartido con nuestra legislación, pero las cartas de intención como actos inscribibles resultan de particular narración. Por las cartas de intención la celebración del contrato queda condicionada -por un plazo perentorio de caducidad- al acontecer de elementos externos o ajenos a la voluntad de las partes (licencias o autorizaciones municipales, resultados de estudios sobre viabilidad de proyectos), una vez cumplida la condición los efectos se retrotraen a la fecha de celebración del contrato. Cuando se trate de inmuebles debe celebrarse por escritura pública e inscribirse en el registro de propiedad. Nótese que en este Estado tanto la inscripción del contrato de opción como de la cartas de intención son obligatorias y se obtiene con ello la prioridad registral y la oponibilidad frente a terceros.

Algunos autores como BORJA⁶¹ y AGUILAR⁶² critican la inscripción del compromiso de contratar y la opción legislativa de los estados de Chihuahua y Nueva León que exigen la inscripción de la promesa de venta, bajo el argumento de que la promesa no crea derechos reales sino solo obligacionales o personales.

2.8.3. Brasil

Valga resaltar la innovación introducida por el Código Civil de Brasil (artículos 1417 y ss.) (...) que otorga derecho de persecución contra

⁶¹BORJA, Manuel. *El Contrato Preparatorio*. Pág. 91. Recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/1/pr/pr3.pdf.

⁶²AGUILAR, Antonio. *El contrato preparatorio o la Promesa de Contrato*. Pág. 71. Recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/1/pr/pr3.pdf

terceros a quien obtuvo anotación de su derecho en el Registro inmobiliario⁶³.

El contrato preliminar en Brasil difiere con lo regulado en nuestro Código Civil respecto a la formalidad, pues el contrato preliminar en la regulación Brasileña no requiere revestir la misma formalidad del contrato definitivo⁶⁴, pues parte de la premisa que al tratarse de contratos diferentes no debe exigirse igual formalidad.

Brasil diferencia estructuralmente a los contratos preliminares en contratos preliminares unilaterales y bilaterales. En el contrato preliminar unilateral uno de los contratantes en el futuro tiene la preferencia para celebrar el contrato definitivo y solo con esta última voluntad aquél se forma. Es decir, la unilateralidad se da en el sentido que existe solo una voluntad por lo que se forma el contrato final. El contrato preliminar bilateral se forma con la concurrencia de ambas partes por la cual se obligan a celebrar en el futuro el contrato definitivo.

El Código Civil Brasileño del año 2002 aprobado mediante ley N° 10.406, regula la inscripción del contrato preliminar⁶⁵, su antecedente sería el artículo 22 del decreto ley N° 58 de 1937 el cual hacía referencia ya a las promesas de compraventa o cesión de derechos de inmuebles no lotizados, sin cláusula de arrepentimiento. Refiere que por la promesa de compraventa sin pacto de

⁶³HINESTROSA, Fernando. *El Contrato de Promesa*. Conferencia. Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano, México. UNAM. realizado los días 7 y 8 de setiembre del año 2005. Pág. 56

⁶⁴ En ese sentido se pronuncia SEIXAS, Renato. *Contratos Preliminares – V.3 1997 revisão em maio/2003* “Assim, por exemplo, se o contrato definitivo tiver que ser celebrado por instrumento público, isto não significa que também o contrato preliminar deva ser celebrado por instrumento público. São contratos diferentes e podem ter, então, formas diferentes”. Disponible en renatoseixas.files.wordpress.com/.../contratos-preliminares

⁶⁵ Código Civil Brasileño. Artículo 463:

Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.
Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.

arrepentimiento e inscrita en el Registro Inmobiliaria el promisorio adquiere el derecho real de adquisición del inmueble⁶⁶.

Para esta legislación, al ser de tipo constitutiva, la inscripción de la promesa de venta tiene eficacia de derecho real, por ello ante el incumplimiento el promisorio, quien resulta ser titular de un derecho real, puede exigir en sede judicial al promitente e incluso a terceros el otorgamiento del contrato definitivo y en caso de rebeldía del demandado el juez puede adjudicar el inmueble en favor del demandante. La adjudicación vía judicial solo procede cuando conste inscrita la promesa de venta, pues de este modo el Registro a través de la publicidad haciendo oponible el derecho a terceros, asegura al promisorio la adquisición del inmueble por cuanto impide la constitución de cualquier otro derecho real sobre el mismo inmueble⁶⁷

El Código Civil Brasileño considera al compromiso de contratar como documento definitivo dada su eficacia real, al cual adjuntado la prueba de descargo, posibilita la transferencia del inmueble sin necesidad del otorgamiento de nuevo título.

En cuanto a la formalidad los contratos preliminares pueden formalizarse por instrumento público o documento privado a tenor del artículo 1417 del Código Civil brasileño, el cual debe ser concordado con el artículo 108 del mismo cuerpo normativo que exige escritura pública como requisito esencial de validez para la los negocios jurídicos donde se transfieran, constituyan, modifiquen o renuncien a derecho

⁶⁶ “Com tais dispositivos consolidou o legislador a eficacia real da promessa de venda e compra, mediante o registro imobiliário, iniciada com o Dec.-Lei 58/37 e definitivamente incorporada pela Lei 6.766/79. Palabras de DE MELLO, José. *Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil*. Revista de Direito Imobiliário. IRIB. 54 Ano 26. Janeiro.Junho de 2003. Pág. 77.

⁶⁷ “Claramente, a lei exige o registro para o exercício da adjudicação compulsória. E nao poderia ser diferente, sob pena de se admitir o risco de ser adjudicado ao promitente comprador bem pertencente a terceiro. É que só o registro assegura ao promitente comprador a aquisição da propriedade, a medida que impede a constituição de qualquer outro direito real que não se subordine ao seu. É por isso que a lei fala em oponibilidade a terceiros, que, eventualmente, possam ter adquirido os direitos do promitente”. Palabras de ORLANDI, Narciso. *O Registro de Imóveis E O Novo Código Civil*. Revista de Direito Imobiliário. IRIB. 54 Ano 26. Janeiro.Junho de 2003. Pág. 137.

reales sobre inmuebles cuyo valor supere 30 veces el salario mínimo vigente. Consecuentemente se accede al registro del contrato preliminar por instrumento público o privado, y cuando el bien supere 30 veces el salario mínimo debe celebrarse necesariamente por instrumento público.

Es de precisar los beneficios de tasas registrales que se otorgaron para impulsar la inscripción de los compromisos de contratos en aras de combatir la informalidad y la incidencia de actos no registrados, la Ley del Estado de São Paulo número 11.331, del 26 de diciembre de 2002, que establece los emolumentos debidos por los servicios notariales y registrales, determinó que para el registro del compromiso de compra y venta se pagara sólo el 30 % (treinta por ciento) del valor del registro, bien como determinó para el registro del contrato definitivo, en los casos en que ya esté registrado el compromiso que le es anterior, se paga sólo el 70 % (setenta por ciento) del valor del registro. En caso no esté registrado el contrato preliminar, se cobra el 100 % normalmente. O sea, hay un gran beneficio para el registro de los contratos preliminares, ya que el valor que será pago es sólo un adelanto del 30% de lo que seguramente va a pagar en el futuro, cuando registre definitivamente su adquisición⁶⁸.

2.8.4. España

En la legislación española, regida por el sistema registral Mixto, el compromiso de contratar no constituye acto inscribible, solo es amparable registralmente el contrato de opción que se halla regulado por el artículo 14 del Reglamento Hipotecario Español siempre y cuando exista convenio de las partes para su inscripción, precio y plazo para su ejercicio.

⁶⁸ SALAROLI, Marcelo. Ponencia. VII Seminario Ibero-americano de Derecho Registral, 8 a 11 de octubre de 2007. Santa Cruz- Bolivia. “La importancia del registro de la propiedad en la lucha contra la informalidad”. Disponible en <http://www.cadri.org/desacargas/>.

En la Legislación catalana se hace una distinción en contrato de opción real y contrato de opción personal dándole a esta la forma de precontrato, y por regla general no es oponible a terceros.

2.8.5. Panamá

La regulación de la inscripción de la promesa de contrato por la legislación panameña⁶⁹ concibe a la inscripción del contrato como una limitación a las facultades contractuales del titular registral, por el cual mientras dura la inscripción no podrá enajenar el inmueble ni gravarlo salvo autorización del comprador. Nótese que aquí el registro no solo otorga derechos de prioridad o publicidad que pueden oponerse a terceros sino que da un paso más allá y cierra o bloquea la partida registral en tanto dure el compromiso.

⁶⁹ Artículo 1221 segundo párrafo de su Código Civil aprobado mediante Ley N°2 de 22 de agosto de 1916.

CAPITULO III

EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO

INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Los contratos obligacionales según nuestra legislación no se inscriben, salvo el arrendamiento y el contrato de opción conforme fluye del Código Civil específicamente en los artículos 1670, 2019 numeral 2 y 2023. Esta regulación se debe básicamente a una opción legislativa conforme se desprende de la exposición de motivos del Código Civil expuesto en líneas anteriores. En este capítulo desarrollaremos los pronunciamientos del Tribunal Registral, los efectos negativos de la exclusión del compromiso de contratar como acto inscribible, los fundamentos que determinan su carácter inscribible y el desarrollo reglamentario para su regulación.

3.1. La Jurisprudencia del Tribunal Registral

La máxima autoridad en sede registral constituida por el Tribunal Registral se ha pronunciado en extenso sobre la imposibilidad de inscribir el compromiso de contratar por cuanto bajo las normas actuales el compromiso de contratar no es un acto inscribible y en otras alude a su carácter obligatorio. Veamos:

3.1.1. Sobre carácter no inscribible del compromiso de contratar:

En las Resoluciones N° 270-2016-SUNARP-TR-A de 05/05/2016, N° 394-2016-SUNARP-TR-L de 22/02/2016 y N° 046-2016-SUNARP-TR-A de 26/01/2016⁷⁰ se reproduce la siguiente sumilla:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como si lo está el contrato de opción, no constituye un acto inscribible”.

De este tenor se evidencia que el obstáculo- de momento insalvable- para denegar el acceso al Registro del compromiso de contratar lo constituye solo la opción del legislador de no atribuirle el carácter de inscribible como si sucede con su par: el contrato de opción. La segunda instancia en su análisis desarrolla la tipicidad de los actos inscribibles y como quiera que no se encuentra dentro del catálogo del artículo 2019 conviene en denegar la inscripción sin dejar de precisar que ambos contratos: compromiso y opción tienen el carácter de obligacionales. Véase también la Resolución N° 683-2011-SUNARP-TR-A de fecha 18-11-2011⁷¹:

“El contrato preparatorio no constituye acto inscribible ante el Registro de Predios, razón por la cual se debe proceder a la tacha sustantiva del mismo”.

La resolución N° 1863-2012-SUNARP-TR-L de 12/14/2012⁷², tiene como sumilla:

⁷⁰ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷¹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷² Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

“El compromiso de contratar, aun cuando obre en escritura pública otorgada por el Juez en rebeldía del obligado, no constituye acto inscribible”.

En el mismo orden de ideas la Resolución N° 1426-2013-SUNARP-TR-L de 9/6/2013⁷³ establece:

"Bajo la normativa del Código Civil vigente, el contrato de promesa de venta es considerado como un contrato preparatorio; por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Predios debe analizarse si se trate de un contrato de opción de compra, en cuyo caso procederá la anotación preventiva del mismo, o un contrato de compromiso de contratar que no constituye un acto inscribible"

El Tribunal Registral en estos pronunciamientos se limita a analizar si el programa contractual corresponde a uno de opción o de compromiso de contratar para con ello bajo las normas vigentes acogerse nuevamente a la opción legislativa de amparar la anotación del contrato de opción y denegar la anotación del compromiso de contratar.

En la resolución N° 1727-2012-SUNARP-TR-L de 11/23/2012⁷⁴ se declaró la improcedencia del bloqueo:

“No procede la anotación del bloqueo registral de una partida en virtud de un compromiso de contratar de una compraventa, puesto que se trata de un acto que no constituye, modifica ni extingue un derecho real”.

En este caso el bloqueo registral tiene por objeto cautelar los actos que en un futuro ingresaran al Registro y como quiera que el compromiso de contratar no es acto inscribible no podría cautelarse mediante el bloqueo.

⁷³ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷⁴ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

También se puede verificar las resoluciones N° 996-2007-SUNARP-TR-L de 12/20/2007, N° 806-2007-SUNARP-TR-L de 10/23/2007, N° 741-2007-SUNARP-TR-L de 10/3/2007, N° 026-2006-SUNARP-TR-T de 2/28/2006, N° 174-2005-SUNARP-TR-L de 3/31/2005, N° 103-2004-SUNARP-TR.L de 2/20/2004 y N° 393-2004-SUNARP-TR-L de 6/25/2004⁷⁵ donde se resuelve el carácter no inscribible del compromiso de contratar.

En la resolución N° 067-2007-SUNARP-TR-T de 3/30/2007⁷⁶ el Tribunal Registral esboza las diferencias existentes entre el compromiso de contratar y el contrato de opción:

“El contrato de opción queda perfeccionado con la sola aceptación del optante; por tanto, las arras confirmatorias entregadas por este, no solo evidencian la celebración de dicho contrato preparatorio, sino que además, configuran la celebración del contrato definitivo. No ocurre así, en el compromiso de contratar, pues en este ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo (prestación de hacer); de manera que siempre se requerirá de un nuevo consentimiento de las partes para la celebración del contrato definitivo. Así, la entrega de arras confirmatorias del promisorio, en principio solo demuestran la celebración de dicho contrato preparatorio; y recién cuando se celebre el contrato definitivo, surgirá la obligación de transferencia de propiedad y pago de precio; en cuyo caso, las arras confirmatorias podrán ser imputadas al pago del precio”.

La finalidad del Tribunal Registral con esta distinción es únicamente de determinar la naturaleza de inscribible o no, pues si el programa contractual encaja dentro del supuesto del contrato de opción entonces

⁷⁵ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷⁶ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

será pasible de anotación, de cara contraria si calza como compromiso de contratar se rechaza el acceso generando la tacha sustantiva.

3.1.2. Sobre el contenido obligatorio del compromiso de contratar:

En las siguientes resoluciones se alude al carácter obligatorio del compromiso de contratar:

En las Resoluciones N° 1003-2012-SUNARP-TR-L de fecha 13-07-2012 y N° 672-2011-SUNARP-TR-A de fecha 15-11-2011⁷⁷, se señaló:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica ningún derecho real del predio (...)”.

En la Resolución N° 634-2011-SUNARP-TR-A de 10/14/2011⁷⁸:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real alguno, puesto que constituye un contrato de contenido personal u obligatorio”.

En la Resolución N°1770-2011-SUNARP-TR-L de fecha 16-09-2011⁷⁹:

“El compromiso de contratar de un contrato de compraventa no implica traslado de dominio a favor de quien se obliga como comprador, por lo que si accedió al Registro, aun cuando no es acto inscribible, no puede ser inscrita su sucesión”.

Resolución N° 304-2011-SUNARP-TR-A de 5/17/2011⁸⁰:

“La esencia del compromiso de contratar, resulta ser una relación obligatoria por la cual las partes quedan vinculadas a su palabra empeñada de hacer lo necesario para celebrar en el futuro otro

⁷⁷ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷⁸ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁷⁹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁸⁰ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

contrato, considerado como definitivo, que a su vez, crea una relación jurídica obligacional de carácter patrimonial entre ellas. Es así que, el contrato preliminar tiene carácter transitorio, en cuanto el vínculo jurídico establecido por el desaparece con la celebración del contrato definitivo”.

Resolución N° 634-2011-SUNARP-TR-A de 10/14/2011⁸¹:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real alguno, puesto que constituye un contrato de contenido personal u obligacional”.

Resolución N° 982-2010-SUNARP-TR-L de 7/2/2010⁸²:

“El compromiso de formalizar la transferencia o cesión de la propiedad de un predio inscrito, no constituye una afectación de trascendencia real, razón por lo que no procede su inscripción en el Registro de Predios”.

En los citados pronunciamientos el Tribunal Registral argumenta el carácter real de los actos inscribibles y se acoge implícitamente al numeral 1 del artículo 2019 del Código Civil, pero no olvidemos que si bien por regla general el acceso al Registro es para aquellos actos que constituyen derechos reales, por excepción se admite la inscripción de los contratos obligacionales. Por tanto, basarse solo en la regla general sin ver la regla excepcional es un argumento sesgado de los actos susceptibles de inscripción pues debe valorarse a su vez la relevancia de la publicidad del acto y la función económica social que cumple o puede cumplir.

⁸¹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁸² Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

3.2. El Acto Inscribible como Elemento de Distinción entre el Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción

El compromiso de contratar y el contrato de opción pertenecen a la categoría de contratos preparatorios, sin embargo tienen diferencias estructurales y funcionales. Estructurales por cuanto el compromiso de contratar se encuentra en la categoría de contratos que requieren cooperación, las partes se deben prestaciones recíprocas, en tanto que en el contrato de opción se desarrollan relaciones de derecho potestativo y estado de sujeción; es decir, el contrato de opción no versa sobre relaciones obligacionales sino intersubjetivas. Relaciones de derecho potestativo y estado de sujeción que vendrían a ser las dos caras opuestas de una misma moneda, por la cual el concedente u opcionista quien es la parte que se halla en un estado de sujeción, queda vinculado para celebrar un contrato definitivo y la otra parte llamada optante tiene el derecho potestativo de celebrarlo o no.

Diferencias funcionales toda vez que por el compromiso de contratar se adquiere el derecho de exigir la celebración del contrato definitivo en tanto que en el contrato de opción el sujeto pasivo no tiene la facultad de exigir judicialmente la aceptación de la oferta, el plazo del compromiso de contratar es uno de cumplimiento, mientras que el de la opción es uno de caducidad. Así también, el carácter inscribible es una de las distinciones entre ambos contratos que para los efectos de este trabajo es sumamente trascendental.

El artículo 2023 del Código Civil regula la inscripción de los contratos de opción, el cual según refiere otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad, como se lee el citado artículo es una apología a la prioridad o preferencia registral.

REVOREDO⁸³ en su compilación sobre la exposición de motivos del Código Civil refiere:

El artículo 2023° del Código Civil no figura en la ponencia (fue elaborado por la Comisión Revisora) y que resulta difícil comprender la razón por la que el contrato de opción recibe una protección especial sobre todo derecho real o personal, a diferencia de otros contratos que no han recibido esta distinción y tienen que usar la protección general de consagra para todos los contratos las disposiciones del libro de Registros Públicos.

DE LA PUENTE⁸⁴, respecto al contrato de opción señala que la comisión revisadora en la exposición de motivos del código civil de 1984 expuso:

Hubiera resultado bastante injusto para una persona beneficiada con el derecho de opción, que es un derecho personal, que tuvo incluso la precaución de inscribirlo amparada en el inciso 2 del artículo 2019, que por aplicación del artículo 2022 perdiera su preferencia ante alguien”. Y continúa: “Esto tendría que suceder en nuestra opinión porque el beneficiario con la opción adquiere un derecho personal cuya naturaleza no se va a modificar por la inscripción que haya logrado.

En cuanto a los antecedentes legislativos del contrato de opción y sus fuentes inspiradoras, BIGIO-RAMÍREZ⁸⁵ relatan que el numeral 2 del Artículo 2019° considera como acto inscribible al contrato de opción y no a los contratos de promesas de venta, “con el objeto de respetar la decisión legislativa adoptada de llamar contratos de opción a lo que

⁸³ REVOREDO, Delia. Compiladora. *Código Civil VI Exposición de Motivos y Comentarios. Registros Públicos*. Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. 3ra. Ed. Set. 1998. Pág. 850.

⁸⁴ DE LA PUENTE, Manuel. *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Tomo II. Segunda edición. Palestra Editores. Lima, 2003, Pág. 167

⁸⁵ BIGIO, Jack -RAMÍREZ, Víctor R. *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos*. Comisión Revisora del Código Civil. Ed .Cultural Cuzco S.A. Lima-Perú 1998, págs.217

antes se designaba como promesa”; luego en la exposición de motivos del artículo 2023 del Código Civil que regula la inscripción del contrato de opción refieren que la norma citada encuentra su fuente inmediata en el artículo V del Decreto Ley 882 de la Legislación Cubana⁸⁶.

Sobre el carácter inscribible de los derechos obligacionales, GONZALES⁸⁷ refiere que:

En verdad el tema de inscripción de derechos obligacionales como el arrendamiento y el contrato de opción, es un tema que por ejemplo en otras legislaciones no existe, como la española, no existe una dicotomía tan estrecha como el hecho de que acá solo tenemos derechos reales porque hay una limitación específica de cuales son derechos reales establecidos en nuestro Código Civil y los que son obligacionales, entonces allí más bien los derechos reales no son limitados sino más bien los derechos con vocación real o los que tienen una trascendencia real. Nuestro legislador ha señalado cuales son los derechos reales o

⁸⁶ El derogado código de 1936 en el artículo 1392 regulaba la promesa como “el convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de una compraventa, desde que el co-estipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender”, dicho artículo es el antecedente del artículo 1419 del Código Civil que hoy regula bajo el nombre de contrato de opción. Tal redacción parece similar, en cuanto a sus efectos, a la del artículo 1589 del Código Francés el cual regula “La promesa de venta se considerará como venta, cuando existiera consentimiento mutuo de las partes sobre la cosa y el precio (...)”, es decir, el de darle los efectos de contrato definitivo de venta a la promesa que cumpla con establecer precio, intención y plazo determinados. Estos efectos se encuentran superados si consideramos que el contrato preparatorio genera consecuencias jurídicas distintas y autónomas al contrato definitivo. En cuanto a la denominación de la figura jurídica parece claro que tal como se hallaba regulado correspondía más a una opción de compra que a una promesa de venta, pues el mismo Decreto Ley 882 cubano del 19 de febrero de 1935 (que entró en vigor el 12 de abril de 1988), regulador del contrato de opción que sirvió de inspiración al legislador peruano, consolidó los términos optante y optatario y otorgaba derecho preferente desde su anotación en el Registro de propiedad. El referido D.L 882 fue derogado mediante la segunda Disposición Final ley N° 59 el 16 de julio de 1987 que aprueba el Código Civil Cubano. En la actualidad, en la legislación cubana la promesa se halla regulada en el artículo 317.1. bajo el tenor: “La promesa hecha mediante una oferta de contrato obliga a quien la hace a no revocarla ni modificarla durante el termino establecido en la propia oferta, en la ley o, en su defecto, durante un tiempo prudencial”. Véase también en mi artículo *El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios*. Gaceta Jurídica. Gaceta Civil & Procesal Civil, Registral/Notarial, Tomo 41. Nov 2016.

⁸⁷ GONZALES, Jorge. Entrevista realizada con motivo de este trabajo con fecha 20 de octubre del 2013 la cual se integra como anexo 1

sea como actos inscribibles y ha señalado a su criterio, algunos que puedan tener acceso, como el contrato de arrendamiento expresamente, el contrato de opción (entre los contratos preparatorios) dentro del registro de la propiedad inmueble, estamos hablando del 2019 (del Código Civil) que hace una recopilación. En puridad la trascendencia real o la trascendencia obligacional no es el distintivo que deba tenerse como filtro para poder acceder a registros, la cuestión es la trascendencia frente a terceros de un acto y eso es lo que determina o no su acogida o no dentro de un sistema legislativo. (...) Entonces en este caso más que el tema obligacional o real, lo que tenemos que tener es la trascendencia frente al tercero de este arrendamiento que tiene un uso y en este caso de la opción la posibilidad no de poder realizar o de poder llevar adelante una contratación libre respecto a este bien.

En cuanto a la trascendencia, también se pronuncia ORTIZ⁸⁸ y dice:

“Dogmáticamente no se debería inscribir, pero operativa y económicamente en el mundo de hoy y en la economía que vive el país, sí debe inscribirse. El contrato de opción es un contrato que tiene un contenido eminentemente obligacional, pero es importantísimo que acceda al Registro, hoy en día la gente programa sus inversiones y celebra el contrato de opción por el plazo de un año para obtener el dinero y financiar la obra”.

Como se deduce el carácter inscribible del contrato de opción y el de no inscribible del compromiso de contratar como habíamos indicado líneas anteriores se debe únicamente a una opción legislativa. La anotación del contrato de opción además ha sido materia de desarrollo reglamentario registral. La SUNARP mediante resolución N° 048-2012-

⁸⁸ ORTIZ , Jorge. Entrevista realizada con motivo de este trabajo con fecha 9 de noviembre del 2013 que consta integrada como anexo 2.

SUNARP/SN⁸⁹ del 16 de marzo del 2012 que modifica el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 248-2008-SUNARP-SN⁹⁰ del 28 de agosto del 2008, incorpora los artículos 115° y 116°, a raíz- según los propios considerandos de la resolución- de los criterios divergentes sobre la naturaleza del asiento y su caducidad, por tanto en aplicación del principio de predictibilidad y siendo obligación de la SUNARP establecer normas claras, transparentes a fin de brindar seguridad jurídica y que los títulos ingresados gocen de protección con su inscripción se regulan los procedimientos aplicables para el registro del contrato de opción. Finalmente, el actual reglamento aprobado por resolución N°097-2013-SUNARP-SN⁹¹ del 03 de mayo del 2013 regula la anotación del asiento registral del contrato de opción y su caducidad en los artículos 148° y 149°.

Sobre la exclusión del compromiso de contratar como acto inscribible y la preferencia que se le otorga al contrato de opción, se dice que en el compromiso de contratar se requiere la voluntad concurrente en simultáneo o separado de ambas partes contratantes, a diferencia del contrato de opción que solo necesita del despliegue de la parte favorecida con la opción para dar por celebrado el contrato, por tanto vendría a ser la opción un contrato preparatorio de mejor categoría o de mayor vínculo al de compromiso de contratar. Así también se indica que en el compromiso de contratar solo se deben reunir los requisitos esenciales del contrato definitivo caso contrato de la opción en la cual deben ir todos los elementos principales y accidentales del contrato definitivo; sin embargo, considero que dichos argumentos diferenciales

⁸⁹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁹⁰ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

⁹¹ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

no calan lo suficiente para discriminar al compromiso de contratar como acto inscribible por los fundamentos que paso a exponer:

Respecto a la vinculación entre las partes, bajo el argumento que en la opción uno queda uno vinculado a la simple manifestación de voluntad del otro o de ambos (si la opción es recíproca) y de cara contraria en el compromiso de contratar se requiere de una manifestación posterior de ambas partes para llevarlo adelante y por ello la opción tendría un vínculo más fuerte que el compromiso de contratar. Si se parte de ese supuesto, antes que una limitación o característica negativa es más bien una ventaja, pues el compromiso de contratar se muestra como un contrato menos invasivo y en caso de arrepentimiento es justa la indemnización al promitente fiel por el daño emergente y lucro cesante ocasionados. Sin embargo, considero que el compromiso de contratar es el contrato que en realidad presenta mayor efecto de vinculación pues ambas partes se obligan a celebrar el definitivo y no queda al arbitrio de una de las partes de celebrarlo o no, además vencido el plazo las partes no quedan liberadas como ocurre en la opción sino por el contrario el deudor incurre en mora y se le podrá exigir la celebración del contrato definitivo.

La celebración de un compromiso de contratar permite asegurar la operación final excluyendo a otros potenciales contratantes, en tanto se reúnan los elementos accesorios para la satisfacción de ambas partes, como por ejemplo reunir el precio total de venta, sanear bienes inmuebles, conseguir licencias o títulos habilitantes, entre otros. Por tanto el que se requiera la manifestación de ambas partes para la celebración del contrato definitivo no lo hace inútil o menos importante o relevante respecto del contrato de opción. El compromiso de contratar tiene su función principal que es netamente asegurativa de relaciones contractuales futuras, y justamente ese carácter asegurativo es el que debe ser protegido por el sistema jurídico a través del Registro Públicos.

En cuanto a los elementos, se indica que el contrato de opción debe reunir todos los elementos del contrato definitivo, tanto estructurales como funcionales, principales y accesorios, pues con la sola aceptación del beneficiario el contrato quedará celebrado; por ello, el programa contractual no debe quedar carente de regulación. Esta diferencia con el compromiso de contratar no hace de este un subcontrato o un contrato que deba ser discriminado, sino por el contrario, el compromiso de contratar es un contrato que permite amplitud de regulación haciendo que las cláusulas contractuales sean mucho flexibles, pudiendo las partes reservarse estipulaciones que podrán ser completadas en un momento posterior. No perdamos de vista que existe plena libertad contractual y el propósito del acceso del Registro es el conocimiento a terceros, por tanto solo serán oponibles aquellos presupuestos o pactos que las partes decidan expresar o divulgar, restringiéndose la eficacia respecto de las reservas o actos o pactos confidenciales.

3.3. Efectos Negativos del Carácter No Inscribible del Compromiso

de Contratar

- El compromiso de contratar - a diferencia del contrato de opción – presenta un problema: no se inscribe. Esta opción legislativa limita la posibilidad de brindar seguridad jurídica al contrato de compromiso de contratar a través de la inscripción.
- El compromiso de contratar no goza de los privilegios de los actos o derechos inscritos, tales como de la legitimación del asiento por el cual se presumen válidas y ciertas las inscripciones de los actos o derechos publicitados, de prioridad frente a actos o derechos inscritos con posterioridad, de preferencia frente a derechos personales o reales posteriores y de inoponibilidad frente a terceros por la clandestinidad

del contrato. Esta negativa de acceso registral ocasiona que el contrato de compromiso de contratar sea relegado por otras figuras contractuales y menoscaba su utilidad en el tráfico inmobiliario.

- El mecanismo de ejecución forzada no resulta suficiente, pues puede que durante el íterin del largo proceso judicial el bien haya sido transferido a terceros y por más que se logre la celebración del contrato definitivo no podrá lograrse su inscripción. Con ello, no se logra la satisfacción de la parte vencedora pues aun cuando haya ganado en juicio no podrá hacerse de la propiedad del bien por lo que solo quedará procurarse la indemnización por daños y perjuicios, alternativa que no es satisfactoria en todos los casos.

- Que el compromiso de contratar no se inscriba, hace que permanezca oculto y entonces no funciona como carga frente a los terceros adquirentes quienes pueden desconocer el compromiso de contratar preexistente aún a sabiendas de ello, pues el sistema registral se basa en la apariencia, por lo que si la apariencia es que no existe contratación alguna no podrá argumentarse en contrario. Así también lo sostiene GÓMEZ⁹² “el problema que se presenta aquí es que al no ser susceptible de inscripción en el Registro Público de Propiedad no surte efectos contra terceros de buena fe adquirentes a título oneroso”.

- El ocultamiento del compromiso de contratar incrementa la defraudación en la contratación pues limita la cognoscibilidad de negociaciones sobre un mismo bien.

- Perjudica el deber de exclusividad en la contratación. Deber que tiene como propósito establecer un estado de exclusividad entre las partes, prohibiendo negociaciones o contrataciones en simultáneo referidas al mismo giro o propósito del negocio.

⁹² GÓMEZ, Leopoldo. *El Contrato de Promesa de Contratar*. Recuperado de <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>. p 4.

- Incentiva el incumplimiento. La clandestinidad genera que el promitente infiel rehúya a sus obligaciones, ocasionando incluso que transfiera el bien prometido a un tercero.

-Incrementa la onerosidad. Ante el incumplimiento el perjudicado debe acudir a la vía judicial para solicitar la ejecución forzada o la resolución con la correspondiente indemnización de daños y perjuicios y debe tramitar necesariamente las medidas cautelares para proteger su derecho frente a terceros. Estos actos involucran el pago de tasas judiciales para la contracautela y tasas registrales para la anotación de la orden cautelar sin contar con las pérdidas económicas por el aborto de la operación además del pago de costos y costas.

-Desincentiva la circulación de la riqueza y de las negociaciones comerciales, toda vez que el promitente fiel al no verse protegido por el Registro no arriesga la operación.

3.4. Posiciones Doctrinarias a favor del Carácter Inscribible del

Compromiso de Contratar

El maestro FUEYO⁹³ allá por el año 1963 propuso la creación de la promesa real de compraventa:

Se crearía un derecho real de preferencia adquisitiva en favor del promisario, que daría a la promesa eficacia incluso frente a terceros derecho real que se constituiría por el título respectivo, otorgado por escritura pública, que luego se inscribiría en el Registro único de Promesas o bien, simplemente en el de hipotecas y gravámenes(...).Esto le permitiría al promisario, adquirir incluso del

⁹³ FUEYO, Fernando. *Juicio Crítico General De La Promesa De Contrato Frente A Sus Aplicaciones Prácticas*. Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción. ISSN 0718-591X (Versión en Línea).p 85.

tercero que hubiese adquirido la cosa, cualquiera que fuese el título respectivo.

Su propuesta se basa en el contrato de compraventa por ser este el más frecuente y ser el contrato de transferencia típico por excelencia.

El profesor SÁNCHEZ⁹⁴ también se encuentra a favor de la anotación del contrato de promesa compartiendo la posición de las legislaciones Chihuahua, Yucatan y Nueva León. Para el profesor la anotación preventiva del contrato de promesa es benéfica pues otorga preferencia de la celebración del contrato con lo que los efectos del definitivo se retrotraen a la fecha de presentación de la anotación.

ZAMORA⁹⁵ sostiene: “para que este contrato surta efectos contra terceros es necesaria su inscripción en el Registro Público.(...), una alternativa que surge para lograrlo sería garantizando su cumplimiento del contrato con una garantía real inscribible”.⁹⁶

Para el profesor y notario GONZALES⁹⁷ la regulación del compromiso de contratar como acto inscribible bien podría ser perfeccionada:

“Lo que pasa que el legislador no ha considerado una razón seria para inscribir el contrato de opción y no el compromiso de contratar, (...) si admitimos a misma razón mismo derecho, que lo que estoy haciendo es anunciando a terceros que acá hay un compromiso en algún sentido yo veo que sería absolutamente factible inscribirlo (el compromiso de contratar)”.

⁹⁴ SANCHEZ, Ramón citado por PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *El contrato de Promesa*. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6625/5933>. p 78.

⁹⁵ ZAMORA citado por GONZÁLEZ-ALCÁNTARA, Juan Luis. *Contrato Preparatorio en el Derecho Comparado con Especial Énfasis en el Derecho Mexicano*. p. 38.

⁹⁶ Refiriéndose a la inscripción de una hipoteca en garantía del cumplimiento de la promesa de venta, sin embargo a aquel que adquiera el inmueble prometido- no gravado- de buena fe no sería oponible el contrato de promesa justamente por no constar inscrito.

⁹⁷ GONZALES, Jorge. Entrevista realizada con motivo de este trabajo con fecha 20 de octubre del 2013 la cual se integra como anexo 1

En la misma línea el profesor ORTIZ⁹⁸:

El compromiso de contratar hoy en día, lamentablemente solo queda en el ámbito teórico o doctrinario, el Código Civil no pensó en un boom inmobiliario o que el país iba a crecer como ha crecido, entonces el compromiso de contratar ha cobrado vigencia con normas que fueron hechas para hace más de treinta años. Debe modificarse el Código Civil, pero la modificación debe hacerse de artículos específicos del compromiso de contratar para que sirvan y el acceso al registro sea permitido, para que sirva como anotación preventiva y para que la economía se entienda con el compromiso de contratar.

3.5. Fundamentos que Determinan el Carácter Inscribible del

Compromiso de Contratar

Como se indicó en párrafos anteriores, registralmente los casos en que se presentan rogatorias de anotación del compromiso de contratar son resueltos de forma negativa, pues no se inscriben, procediéndose a la tacha sustantiva por contener acto no inscribible, pero el problema trasciende la esfera registral pues este tipo de contratos preparatorios existen pero se mantienen ocultos por la opción legislativa que les niega el acceso al Registro.

Frente a la problemática de la clandestinidad del compromiso de contratar y las consecuencias negativas que desencadena, como la onerosidad ante el incumplimiento, desmotivación para celebrar contratos preparatorios, ineficacia frente a terceros, entre otros, es que resulta pertinente dar a conocer los fundamentos por los cuales el

⁹⁸ ORTIZ, Jorge. Entrevista realizada con fecha 09 de noviembre del 2013 que consta como Anexo 2.

compromiso de contratar debe constituir un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico inmobiliario, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos y cognoscibles, no solo en el período de celebración y ejecución sino incluso desde la fase de las tratativas (como en otras legislaciones, caso del estado de Jalisco, donde tienen acogida registral las cartas de intención) a fin de cautelar sus derechos frente a terceros, haciendo de conocimiento que potencialmente se modificará la titularidad del predio.

Como se desarrolló en extenso, el compromiso de contratar genera una obligación de hacer entre las partes, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo. Ante el incumplimiento el artículo 1418 del Código Civil se apresura a regular la indemnización por daños y perjuicios ante la negativa de celebrar el contrato definitivo y alternativamente faculta para exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.

Por su parte, en el sistema registral peruano, la inscripción tiene por objeto brindar publicidad de los actos o derechos inscritos y generar oponibilidad frente a terceros. Así por ejemplo, cuando el Registro publicita el contrato de opción tiene por finalidad publicitar que un predio se encuentra sujeto a una relación negocial y que existe la posibilidad que el titular registral varíe, asimismo tiene por objeto advertir a otros contratantes a fin de que éstos respeten la relación que se negocia y a su vez que no sean sorprendidos posteriormente, además del efecto propio que le otorga el artículo 2023 del Código Civil respecto a la preferencia frente a todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad. ROCA⁹⁹ describe los efectos de forma magistral:

⁹⁹ ROCA, Ramón M-ROCA.SASTRE, Luis. *Derecho Hipotecario. Tomo VII.* 9^o edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 2009. Pp. 405.

“Lo que ocurre es que con la inscripción, y con ella la publicidad registral, el derecho de opción se impone erga omnes a base de la denominada cognoscibilidad legal, de suerte que a todo adquirente posterior a la inscripción del derecho personal de opción de compra le afectará o perjudicará la existencia de este derecho (...).

Aquí, como en materia de arrendamientos inscritos, el derecho personal de opción inscrito produce efectos contra o en perjuicio de todo tercer adquirente posterior, por cuya razón queda investido de la oponibilidad propia de los sistemas de transcripción”.

Con la inscripción del compromiso de contratar el efecto será exactamente el mismo, pues con la anotación preventiva del compromiso de contratar se pondrá en sobre aviso a terceros que el inmueble es materia de relaciones negociales y que existe mutación potencial de titularidad registral. Circunstancia que el eventual adquirente no podrá desconocer.

La incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su derecho latente (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento, le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros generando una afectación negativa al eventual adquirente, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito.

Pondría en valor el principio contractual de la tutela aquiliana del crédito por el cual cada contratante debe proteger a su contraparte.

La anotación del compromiso de contratar incentivará las transacciones comerciales, la confianza en las negociaciones activando de esta forma el tráfico inmobiliario.

En el plano procesal, la anotación del compromiso de contratar le otorgará medio de prueba suficiente para reclamar su derecho en vía judicial o arbitral dada la legitimación del asiento y el derecho de preferencia frente a otros actos y contratos incompatibles.

La anotación del compromiso de contratar otorgará oponibilidad frente a terceros, pues la intención de contratar y la buena fe del tercero registral se extenderían a la publicidad de ese asiento, por cuanto al hallarse anotado el compromiso de contratar el tercero estará limitado en su contratación ya que no podrá desconocer la existente del compromiso de contratar. Con ello se permitiría que el Registro publicite realidades y no ficciones.

Mediante la publicidad registral del compromiso de contratar se protegerá y brindará seguridad jurídica al contrato. Para ORTIZ¹⁰⁰ “El Registro tiene que estar en la misión de reglamentar y permitir el acceso, no puede ser dogmático, tiene que caminar a tiempo con lo que estamos viviendo”. Esta opinión a raíz del precedente de observancia obligatoria donde el Tribunal Registral sustentó que el nombramiento del cargo de albacea es un acto inscribible, pese a que no se considere se forma expresa su inscripción fundando su posición en la seguridad de las contrataciones y en la apariencia del Registro¹⁰¹.

De lo expuesto, podemos afirmar que los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios son el carácter autónomo del contrato, la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o

¹⁰⁰ ORTIZ, Jorge. Entrevista realizada con fecha 09 de noviembre del 2013 que consta como Anexo 2.

¹⁰¹ “La excusa de aceptación del cargo de albacea, así como la renuncia y remoción judicial de dicho cargo, si bien no se encuentran previstos como actos de inscripción obligatoria, nada obsta para que puedan ser inscritos en el Registro de Testamentos, en tanto este registro también busca otorgar seguridad a quienes contraten con los que aparezcan inscritos como albaceas”. Criterio adoptado en la Resolución N° 622-2001-ORLC/TR del 28 de diciembre de 2001, publicada el 21 de enero de 2002. Este Precedente de Observancia Obligatoria ha sido incorporado al artículo 8, literal d), del Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas (Aprobado por Resolución N° 156-2012-SUNARP/SN).

derecho que se inscriba o anote con posterioridad y la eficacia frente a terceros. A decir:

3.5.1. La Autonomía contractual

El compromiso de contratar es una forma contractual reconocida y adoptada y sea cual fuera el nombre que adopta acorde a cada legislación: contrato preliminar, precontrato, ante-contrato, promesa de contrato, promesa contractual, conserva su esencia y características propias de contrato preliminar. Es autónomo y con efectos propios distintos a los del contrato definitivo. Así también lo señala ABELIUK¹⁰² “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención, y en tal sentido la promesa lo es, porque produce sus efectos, aunque no haya otro contrato, ni siquiera el definitivo”.

El compromiso de contratar es un contrato perfecto no requiere de ningún otro para completarse, es autónomo del contrato definitivo y no es accesorio de uno principal, tiene efectos distintos e independientes del contrato definitivo, es auténtico. Por tanto es un contrato completo por sí solo dado que reúne todos los elementos para su existencia y validez. Dicho ello, el compromiso de contratar puede acceder por sí solo al Registro pues no requiere de un elemento adicional que lo complete y por tanto produce por sí solo todos sus efectos.

3.5.2. Voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo:

Las partes son libres para celebrar un contrato y organizar el programa contractual dentro del marco del respeto a la buena fe acorde a las normas imperativas, orden público y buenas costumbres, a esto es lo que llamamos libertad contractual. Al celebrar un contrato preparatorio de compromiso de contratar las partes actúan con arreglo a la libertad contractual dentro de los límites de la buena fe. La libertad contractual involucra la manifestación de voluntad que a su vez reviste la plena capacidad de las partes para celebrar el contrato; es decir, para

¹⁰² ABELIUK, René. *El Contrato de Promesa*. Ediar Editores Ltda. Santiago, 1983, pág. 22.

celebrar el contrato este debe reunir como primer requisito de validez el de manifestación de voluntad y esta voluntad debe ser ejercida por un agente capaz.

Al exteriorizar la voluntad las partes evidencian el propósito de celebrar el contrato definitivo y por ende de obligarse mutuamente al cumplimiento de sus obligaciones y desplegar actos de cooperación mutua y en caso de incumplimiento faculta a la parte fiel a hacerse valer de los mecanismos para tutelar su crédito sea mediante la ejecución forzada o la resolución del contrato con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios en ambos supuestos.

La celebración de un contrato preparatorio revela la voluntad de ambas partes de un futuro no extenso o ilimitado vincularse para celebrar un contrato definitivo, por tanto manifiesta seriedad en su celebración desde la óptica de la tutela de la confianza en las negociaciones y de la teoría declarativa adoptada por el consentimiento y formación de los contratos.

El compromiso de contratar además refleja el propósito de asegurar el contrato definitivo. La utilidad de este contrato es precisamente el carácter asegurativo por el que se retira el bien del tráfico inmobiliario sea por imposibilidad, dificultad, estrategia y básicamente para controlar que los efectos se desenvuelvan de forma regular y conforme a su naturaleza. No es propósito de las partes que se desplieguen los efectos reales del contrato sino por fases, asegurando los efectos obligacionales del contrato en tanto se logren los requerimientos impuestos por las partes. Asegura la operación final excluyendo a otros potenciales contratantes, en tanto se reúnan los elementos accesorios para la satisfacción de ambas partes, como por ejemplo reunir el precio total de venta, realizar el saneamiento físico legal de bienes inmuebles, conseguir licencias o títulos habilitantes, entre otros. Dentro de este marco de función de seguridad quien más que el sistema registral para brindar publicidad de este propósito y con ello permitir que el compromiso cumpla a plenitud su esencia o función.

3.5.3. Derecho de Preferencia

La anotación del compromiso de contratar otorga como primer efecto el de publicidad registral. La publicidad tiene por objeto develar los actos ocultos para satisfacer la necesidad de información, activar la circulación de la riqueza y asegurar el tráfico inmobiliario. La publicidad hace de conocimiento colectivo las circunstancias o hechos pero no de todos los actos sino aquellos que el sistema registral considera relevantes, es decir de aquellos datos que tendrán implicancia frente a terceros.

El compromiso de contratar merece tutela registral pues es un acto relevante de publicidad que hasta la fecha se mantiene oculto. Relevante porque permite hacer de público conocimiento que el predio es materia de comercio y se encuentra prometido.

Parte de la esencia del registro y como secuencia inmediata de la publicidad registral es el derecho de preferencia. Preferencia en el tiempo, por el cual adquiere prioridad frente a todos derechos no incompatibles y preferencia frente a actos incompatibles, por el cual con la inscripción se excluye la inscripción de actos o derechos que sean incompatibles al inscrito tornándolos incluso ineficaces.

En cuanto a la eficacia, la anotación del compromiso de contratar no tiene por efecto el cierre registral de la partida excluyendo inscripciones incompatibles, sino por el contrario se debe permitir la inscripción de actos de transferencia a favor de terceros; sin embargo, al celebrarse el contrato definitivo los contratos inscritos con posterioridad a la anotación quedaran enervados pues no podrá argumentarse buena fe en la adquisición.

El Registro a través de la prioridad confiere preferencia a quien diligentemente inscribió su derecho. La anotación del compromiso de contratar permitirá que quien anote su derecho sea preferido frente a terceros acreedores del derecho de crédito tutelado, así si el promitente celebró varios contratos preparatorios sobre un mismo bien, será

preferido quien inscribió primero su derecho siendo este quien finalmente logre la inscripción del contrato definitivo.

La anotación del compromiso de contratar debe otorgar derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

3.5.4. Eficacia frente a terceros

Otro de los efectos que despliega la publicidad registral es el de oponer derechos inscritos frente a derechos no inscritos, así también lo señaló el Tribunal Constitucional al sostener que:

(...) para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un Registro Público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo. (Exp. N.º 0016-2002-AI/TC fundamento 5º)

El contrato celebrado por inherencia es eficaz frente a las partes pues son las llamadas a cumplir con lo pactado; sin embargo, la eficacia frente a terceros se logra con el acceso al Registro el que permite oponer los derechos frente a ellos. Ya lo sostuvo otrora el Tribunal Registral en la Resolución N.º 097-96-ORLC/TR¹⁰³ cuando resolvió que

¹⁰³ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

“La anotación preventiva enerva la eficacia de la fe pública registral de los titulares de situaciones jurídicas inscritas con posterioridad, publicitando la existencia de situaciones aún no consolidadas, reservando durante su vigencia la prioridad del título”.

La eficacia frente a terceros en el caso de compromiso de contratar al ser un derecho con contenido obligacional se logra con la mera publicidad en perjuicio de terceros adquirentes, es al decir del maestro ROCA¹⁰⁴ es una protección negativa: “(..) cuya misión protectora se produce negativamente, en general, esto es, en el sentido de mera publicidad registral como afectante en perjuicio de terceros adquirentes y solo en este estricto, verdaderamente suficiente para estos efectos”. El Registro tiene un doble efecto, según sea el escenario. Coadyuva a la protección de la adquisición onerosa a través de la fe pública, este sería su aspecto positivo pues el tercero se vale de lo publicitado por el registro para cautelar su adquisición y oponerla. El otro efecto es el negativo, en el que no coadyuva a la adquisición con la función positiva antes descrita sino con la mera publicidad logra su aspecto negativo que es el perjudicar a los terceros adquirentes. El perjuicio se obtiene con la publicidad de actos o anotaciones preventivas que actúan como cargas y que el tercero no podrá desconocer.

La eficacia frente a terceros como consecuencia de la función de publicidad del Registro es una finalidad y seguridad necesaria en estos tiempos. Siendo realistas vivimos en un país en el ingenio es tal que temerariamente se transgrede reglas y valores morales a tal punto de crear actos falsos y de no ser leal al prójimo para generarnos provecho. La publicidad desplegando fe pública o como mera carga en la partida registral es el elemento de justicia que necesitan las transferencias y que el estado a través de normas con la que estudiamos trata de insertar en el ordenamiento y proteger a las personas que contratan

¹⁰⁴ ROCA, Ramón-ROCA.SASTRE, Luis. *Derecho Hipotecario. Tomo VII. 9º* edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 2009. Pp. 416.

investidos de moralidad, honestidad y lealtad, desprotegiendo a las operaciones fraudulentas y aprovechadas.

Por último, la eficacia u oponibilidad a terceros que se logra con la inscripción conlleva a la seguridad jurídica. La más grande abstracción del sistema registral es la seguridad jurídica que solo se logra a través del acceso al Registro. Es el plus de valor económico tanto para derechos reales como de crédito que se consigue con la inscripción del acto o derecho. Por ello, el compromiso de contratar debe ser merecedor de tutela registral a fin de brindar al contratante que anotó diligentemente su derecho seguridad jurídica en la transacción operando como carga frente al eventual adquirente.

La eficacia frente a terceros se puede vislumbrar en cuatro escenarios patológicos:

Primer escenario, donde consta anotado el compromiso de contratar pero por acto posterior el titular registral transfiere la propiedad a un tercero. En este supuesto el Registro debería desplegar sus efectos y actuar en perjuicio del adquirente comprador pues este adquiere el predio con la carga de la anotación del compromiso del contratar por lo que no podrá argumentar desconocimiento de la promesa. En este supuesto por más que proceda la inscripción de la transferencia al tercero, pues la anotación no cierra la partida registral, el promisorio podrá exigir la transferencia de propiedad al nuevo adquirente pues este se habría subrogado en la posición del promitente o pedir se deje sin efecto el contrato. En ambos casos procede la indemnización por daños y perjuicios ocasionados contra el promitente primigenio o contra el subrogado en caso se rehúse a la celebración del contrato definitivo.

Una vez inscrito el contrato definitivo en mérito a ejecución forzada los asientos anteriores incompatibles quedarán enervados por los efectos de la anotación del compromiso de contratar. Efectos que en ningún supuesto son retroactivos, sino que los asientos se enervan por la peculiaridad de las reglas del sistema registral.

Segundo escenario, cuando el bien se transfirió con anterioridad a la celebración del compromiso de contratar anotado. Es decir es una transferencia no inscrita frente a una anotación registrada concedida por quien ya no era propietario. En este caso al haber adquirido el derecho de un non domino, es decir, de quien no era propietario el derecho personal decae frente al derecho real que es el de propiedad, por cuanto la fe pública no le protege. Es el símil de embargo frente a propiedad donde se prefiere el derecho de propiedad pues ante el conflicto que surge entre derechos de diferente naturaleza el caso se resuelve por las leyes del derecho común.

Tercero, compromiso de contratar anotado y celebración de contrato definitivo posterior a una transferencia de propiedad a un tercero. En este caso la transferencia posterior efectuada al tercero sucumbe por los efectos de la anotación del compromiso de contratar por lo que despliegan los efectos negativos de la anotación. En este caso igual que en el primer escenario por más que proceda la inscripción de la transferencia al tercero, los asientos anteriores incompatibles quedarán enervados por los efectos de la anotación del compromiso de contratar. Efectos que en ningún supuesto son retroactivos, sino que los asientos se enervan por la peculiaridad de las reglas del sistema registral.

Cuarto, compromiso de contratar anotado pero cesión de compromiso no registrada. En este caso la buena fe no despliega sus efectos en favor del cesionario pues se trata de derechos obligaciones.

3.6. El Compromiso de Contratar como Acto Inscribible

La inscripción es la plasmación de un acto jurídico relevante de publicidad en la partida registral del predio mediante un asiento registral. Las inscripciones tienen el carácter de definitivas y responden a un acto causal que debe estar contenido en el título que se inscribe.

Por su parte, el Reglamento General de los Registros Públicos señala que las anotaciones preventivas son asientos provisionales u

transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito¹⁰⁵; como acto susceptibles de anotación preventiva se encuentran las medidas cautelares, las resoluciones judiciales que no dan mérito a una inscripción definitiva, los títulos que puedan inscribirse por falta de tracto sucesivo, aquellos que adolecen de defecto subsanable y aquellos actos deban anotarse conforme a disposiciones especiales¹⁰⁶.

En el caso del compromiso de contratar la forma del acceso al Registro debe ser como anotación preventiva, dado su carácter transitorio y provisional pues el contrato cumple su objeto con la celebración del contrato definitivo, es un puente o un mecanismo para llegar al fin que es el acto traslativo en sí mismo. Esta alternativa es también compartida por los profesores GONZALES y ORTIZ¹⁰⁷.

La partida registral se halla sistematizada de forma ordenada para inscribir o anotar los actos. El artículo 5 del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios clasifica en seis rubros la organización interna de la partida registral. El rubro A) está dedicado al antecedente dominial, en el que se indica el número de partida de la cual proviene o la circunstancia de constituir primera inscripción. El rubro B) está referido a la descripción del predio, en el que se inscriben los asientos referidos a la ubicación geográfica, área, linderos, medidas perimétricas, numeración, nomenclatura, jurisdicción y cualquier otro dato físico que esté destinado a identificar plenamente el aspecto físico del predio. En el rubro C) denominado títulos de dominio, en él se inscriben los asientos correspondientes a traslaciones de derecho de propiedad y demás actos que constituyan constitución, mutación, cambio, modificación o extinción de titularidad. El rubro D) está destinado a la inscripción de cargas y gravámenes, en él se inscriben

¹⁰⁵ Artículo 64 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹⁰⁶ Artículo 64 inciso e) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

¹⁰⁷ En la entrevista efectuada con motivo de este trabajo los días 30 de octubre del 2013 y 9 de diciembre del 2013, respectivamente.

los bloqueos, hipotecas, arrendamientos, medidas cautelares, todo tipo de carga o gravamen; así como los actos que por disposición expresa deban inscribirse en este rubro. El Rubro E) corresponde a las cancelaciones de asiento de las inscripciones contenidas en el rubro D): En el último rubro identificado como F) se extienden los asientos relativos a actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no corresponde extenderse en los demás rubros, como por ejemplo la declaración de insolvencia del titular o la declaración de quiebra.

Visto los seis rubros de cómo se halla organizada la partida registral, la propuesta es que el compromiso de contratar se anote en el rubro D) de cargas y gravámenes, por cuanto no importa un acto definitivo de transferencia de propiedad que pueda dar mérito a su inscripción en el rubro dominial o definitiva, sino más tendría en carácter de anotación preventiva dada su transitoriedad y carácter provisional.

La propuesta de anotación en el rubro D) se halla acorde con la técnica prevista para la anotación del contrato de opción regulada en el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

En el desarrollo de la publicidad registral se dejó dicho que los actos a publicitar son los relevantes de publicidad, por tanto al extender el asiento del compromiso de contratar el registrador deberá consignar expresamente, lo siguiente:

- El plazo previsto por las partes para celebrar el contrato definitivo, o en su defecto el plazo legal previsto por el artículo 1416 del Código Civil;
- El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto se entenderá como plazo inicial la fecha del contrato. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el contrato definitivo.

- El contrato de compromiso de contratar, y de ser el caso, su renovación a que se refiere el artículo 1417 del Código Civil, podrán ser anotados, siempre que se encuentre vigente el plazo para la celebración del contrato definitivo. El contrato de compromiso de contratar podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido su plazo, si es que es presentado conjuntamente con su renovación. En su defecto solo procede la anotación de demanda de ejecución forzada.
- La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber vencido el plazo de cumplimiento del compromiso de contratar, siempre que se hubiese pactado antes del vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

El plazo es un elemento importante, por ello es que el plazo a publicitar debe ser el que pacten las partes pero no mayor al de un año conforme lo establecido en el artículo 1416 del Código Civil, pudiendo ser renovado a tenor del artículo 1417 del Código Civil, a fin de no interrumpir de manera indeterminada con el tráfico de bienes pues el propósito es que los bienes circulen libremente. Además, por su carácter de anotación preventiva, el asiento debe contener la indicación del plazo de vigencia (artículo 70 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos). En caso el deudor ya haya incurrido en mora se deberá proceder a la anotación de demanda del compromiso de contratar y ya no a la anotación del compromiso pues el efecto de cautela en la etapa de morosidad se tutela mejor a través de la medida cautelar.

Respecto a los elementos del contrato, el compromiso de contratar debe contener todos los elementos característicos del tipo contractual. Así por ejemplo, si nos referimos a un compromiso de contratar de una compraventa, el contrato deberá señalar como menos el precio y el bien a transferir. Pese a ello, cabe la posibilidad de reserva de alguna estipulación a tenor del artículo 1360 del Código Civil. El compromiso

de contratar es un contrato que permite amplitud de regulación haciendo que las cláusulas contractuales sean mucho flexibles, pudiendo las partes reservarse estipulaciones que podrán ser completadas en un momento posterior. No perdamos de vista que existe plena libertad contractual y el propósito del acceso del Registro es el conocimiento a terceros, por tanto solo serán oponibles aquellos presupuestos o pactos que las partes decidan expresar o divulgar, restringiéndose la eficacia respecto de las reservas o actos o pactos confidenciales¹⁰⁸. El artículo 1360 del Código Civil solo regula los mínimos legales, quedando a criterio de las partes desarrollar el programa contractual siempre con arreglo a los límites legales como las buenas costumbres y el orden público.

Mención aparte merece la forma que debe revestir el contrato. El compromiso de contratar debe reunir la forma prevista para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad en aplicación del artículo 1425¹⁰⁹ del Código Civil; Sin embargo, a tenor de los artículos 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y Artículo 9 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos los actos se inscriben en mérito a escritura pública mediante parte expedido por el notario o cónsul, o el traslado respectivo extendido por el funcionario que

¹⁰⁸ Las partes durante las negociaciones tienen el deber de brindar información relevante y determinante, pero esa información está protegida por la confidencialidad pues muchas de las transacciones se efectúan entre competidores o al menos entre quienes desarrollan actividades en el mismo sector. Por lo general este deber es trasladado a un acuerdo de confidencialidad por el cual se obligan a mantener la información recibida bajo reserva absoluta, el acuerdo describe la información que puede ser divulgada, sus términos o circunstancias. A su vez detalla la forma de acceso y quienes podrán acceder a aquella.

Este deber no es absoluto. La regla es la confidencialidad y las excepciones se encuentran en la información pública o que producto de las circunstancias devenga en pública como la divulgada a través de medios de comunicación o que se pueda acceder a ella a través de medios públicos como por ejemplo la que obra en los Registros Jurídicos donde la información se presume conocida o conocible por todos. Otra excepción es a que se obtiene legítimamente a través de terceros sin faltar a los acuerdos de confidencialidad, al señalar legítima limita a la que fue obtenida mediante compra de información privada. Finalmente, la otra excepción a la confidencialidad es la que se debe brindar ante el requerimiento del órgano jurisdiccional pues todos tenemos el deber de acatar los mandatos judiciales sin perjuicio de la comunicación a la contraparte.

¹⁰⁹ “Artículo 1425: Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad”

conserva en su poder la matriz, por tanto el acceso al registro del compromiso de contratar debe ser a través de escritura pública.

En cuanto al levantamiento, la anotación se levantará con la inscripción del contrato definitivo o con el instrumento público, parte judicial o arbitral donde se deje sin efecto el compromiso de contratar siguiendo la lógica del artículo 92 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Se podría regular la caducidad de la anotación del compromiso de contratar sin haberse inscrito el contrato definitivo si luego de un plazo corto, 4 años por ejemplo, no se ha registrado la anotación de demanda de ejecución forzada.

Respecto a los derechos registrales, estos se fijan a través de decreto supremo emitido por el Sector Justicia (D.S. 037-94-JUS y D.S. 017-2003-JUS) y se actualizan mediante resoluciones de Superintendencia (La última es N° 012-2016-SUNARP/SN del 20 de enero del 2016). Las tasas registrales por derechos de calificación e inscripción en el Registro de Predios, obedecen a un principio diferenciador entre actos invalorados y actos valorados (Véase resolución N° 053-2010-SUNARP-TR-L¹¹⁰ del 16/06/2010). Así tenemos que los derechos de inscripción que no puedan determinarse, al no obrar en el contrato la base imponible, por ser su valor de naturaleza determinable, generarán el cobro de derecho de inscripción correspondiente a un acto invalorado. En el caso de la anotación del compromiso de contratar, el acto de anotación preventiva y su cancelación corresponderá a actos invalorados.

¹¹⁰ Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/búsqueda/jurisprud_res2.asp

CONCLUSIONES

1. Los contratos preparatorios regulados por el Código Civil son el contrato de opción y el compromiso de contratar y ambos sirven de utilidad al tráfico jurídico. El compromiso de contratar, por su parte, es una forma contractual reconocida y adoptada en el derecho comparado y sea cual fuera el nombre que adopta conserva su esencia y características propias de contrato preliminar autónomo con efectos propios distintos a los del contrato definitivo.
2. El compromiso de contratar no corresponde a la etapa formativa del contrato donde se encuentran la oferta y la aceptación y tampoco se ubica en el plano precontractual, por el contrario es un contrato pleno en sí mismo, sus efectos concluyen con la celebración del contrato definitivo y acarrea responsabilidad contractual por incumplimiento.
3. El compromiso de contratar- a diferencia del contrato de opción – presenta un problema: no se inscribe, sesgando así la posibilidad de oponer derechos frente a terceros y de obtener seguridad jurídica en la transacción por lo que ante el incumplimiento solo queda acudir a la vía judicial para procurar el cumplimiento de la obligación y la indemnización.
4. Es trascendental regular el compromiso de contratar como acto inscribible ante el Registro de Predios a fin de asegurar y cautelar la celebración del contrato definitivo y allanar el iter entre ambos estadios (preliminar y definitivo) a través de la publicidad del contrato con efecto de derecho preferente sobre todo acto o derecho incompatible que se inscriba con posterioridad.
5. El compromiso de contratar debe constituir un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico que vivimos, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos, no solo en la parte de celebración y ejecución sino incluso desde la fase

de las tratativas a fin de cautelar los derechos de los contratantes y poner en conocimiento de terceros que se viene negociando una relación jurídica que potencialmente modificará la realidad jurídica actual.

6. Los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios son el carácter autónomo del contrato, la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o derecho que se inscriba o anote con posterioridad y la eficacia frente a terceros.
7. La incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su latente derecho (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento, le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros actuando como carga frente a posteriores adquirentes, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito.
8. El compromiso de contratar debe ser merecedor de tutela registral a fin de brindar al contratante que anotó diligentemente su derecho seguridad jurídica en la transacción operando como carga frente al eventual adquirente.
9. La anotación del compromiso de contratar incentivará las transacciones comerciales, la confianza en las negociaciones activando de esta forma el tráfico inmobiliario. En el plano procesal, la anotación del compromiso de contratar le otorgará medio de prueba suficiente para reclamar su derecho en vía judicial o arbitral dada la legitimación del asiento.
10. La exclusión del compromiso de contratar es solo una opción legislativa y no de estructura contractual o de finalidad, tal como se desprende de la propia exposición de motivos del Código Civil.
11. El carácter obligacional del compromiso de contratar o su carácter no real no son presupuestos suficientes para desestimar su inscripción, toda vez

que el Registro en vía de excepción permite el acceso al Registro de contratos obligacionales concediéndoles oponibilidad.

12. El filtro para acceder al Registro debe ser la eficacia frente a terceros y la relevancia frente de los actos o derechos.
13. La adopción del compromiso de contratar como acto inscribible no responde necesariamente el sistema registral del país que así lo permite, sea este de tipo constitutivo, declaratorio u obligatorio, sino responde a las necesidades de protección de los contratantes a fin de dar publicidad registral a este tipo de contratos acorde con la negociación inmobiliaria.

PROPUESTA LEGISLATIVA

Modificación del Artículo 2019° del Código Civil a fin de incorporar al compromiso de contratar como acto inscribible. En consecuencia, la redacción del Artículo 2019° sería la siguiente:

“Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: (...)

2.- Los contratos preparatorios de compromiso de contratar y de opción.

PROPUESTA REGLAMENTARIA

Modificarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios a fin de incorporar y reglamentar el compromiso de contratar como acto inscribible; en consecuencia el tenor de los artículos pertinentes sería el siguiente:

Anotación Preventiva del Compromiso de Contratar:

Al extender el asiento registral el registrador deberá consignar expresamente, lo siguiente:

El plazo previsto por las partes para celebrar el contrato definitivo, o en su defecto el plazo legal previsto por el artículo 1416 del Código Civil;

El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto se entenderá como plazo inicial la fecha del contrato.

En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el contrato definitivo.

El contrato de compromiso de contratar, y de ser el caso, su renovación a que se refiere el artículo 1417 del Código Civil, podrán ser anotados, siempre que se encuentre vigente el plazo para la celebración del contrato definitivo.

El contrato de compromiso de contratar podrá ser anotado preventivamente, una vez vencido su plazo, si es que es presentado conjuntamente con su renovación.

La renovación podrá ser anotada preventivamente, aún después de haber vencido el plazo de cumplimiento del compromiso de contratar, siempre que se hubiese pactado antes del vencimiento y que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

Cancelación de la Anotación Preventiva:

La anotación se levantará con la inscripción del contrato definitivo o con el instrumento público, parte judicial o arbitral donde se deje sin efecto el compromiso de contratar o por cancelación administrativa.

BIBLIOGRAFÍA

- ABELIUK MANASEVICH, René. *El Contrato de Promesa*. Ediar Editores Ltda. Santiago-Chile. 1983.
- AGUILAR SIERRA, Eduardo. *Registro Público De La Propiedad*. Recuperado de [Http://Innovalibre.Files.Wordpress.Com/2009/09/Contratos.Pdf](http://Innovalibre.Files.Wordpress.Com/2009/09/Contratos.Pdf).
- ALBALADEJO, Manuel. *Compendio De Derecho Civil*. 10 Edición. José María Bosch Editor-Barcelona- España. 1997.
- ALDEA CORREA, Vládik. *Una Visión Sobre El Compromiso de Contratar y su Función Dentro del Sistema Contractual*. Diálogo con la Jurisprudencia N° 14, Año 2000. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/item/86723/una-vision-sobre-el-compromiso-de-contratar-y-su-funcion-dentro-del-sistema-contractual>.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis Del Código Civil Peruano De 1984. Tomo I, Contratos*. Parte General. Tercera Edición Ed. Gaceta Jurídica. Lima-Perú. 2000.
- BIANCA, C. Massimo. *Derecho Civil. 3 El contrato*. 2° Ed. Editorial Panamericana, Formas e Impresos S.A. Bogotá-Colombia. 2007.
- BIGIO, Jack -RAMÍREZ, Víctor R. *Exposición de Motivos Oficial del Código Civil*.
Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos. Ed .Cultural Cuzco S.A. Lima-Perú 1998.
- BIGIO CHREM, Jack. *La compra venta y la transmisión de propiedad*. En: Colección para leer el Código Civil. Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.. Lima - 1990.
- BOLAÑOS VELARDE, Víctor. *Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas*. Tomo VII. Ed. Gaceta Jurídica. Lima- Perú. 2004.

BORDA, Guillermo. *Tratado De Derecho Civil. Obligaciones*. Editorial Perrot. Tomo II. Sétima Edición Actualizada. Bs. Aires- Argentina.

BORJA MARTÍNEZ, Manuel. *El Contrato Preparatorio*. Recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/1/pr/pr3.pdf.

CASTILLO FREYRE, Mario- MARTIN HORNA, Pierre. *Tratado De La Teoría General De Los Contratos. La Plena Vigencia Del Código Civil En La Contratación Contemporánea*. Tomo I. Biblioteca Para Leer El Código Civil, Ed. Pontificia Universidad Católica Del Perú. Fondo Editorial. Vol. XX. Lima. Perú. 2002.

CORTE SUPREMA. Poder Judicial. Recuperado de historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/.../EjecutoriasFamilia_230708.pdf

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Tomo II. Segunda edición. Palestra Editores. Lima, 2003.

DE MELLO JUNQUEIRA, José. *Dos Contratos Imobiliários e o Novo Código Civil*. Revista de Direito Imobiliário. IRIB. 54 Ano 26. Janeiro. Junho de 2003.

DIEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema De Derecho Civil*. Vol. II Novena Edición. Editorial Tecnos S.A. 1997.

DIEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos Del Derecho Civil Patrimonial*-Vol. I Quinta Edición. Editorial Civitas. 1996.

DOMÍNGUEZ BENAVENTE, Ramón. *Comentarios de Jurisprudencia. Promesa de Compraventa*. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. N° 193. AÑO LXI-Enero-Junio 1993. ISSN 0303-9986.

FUEYO LANERI, Fernando. *Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas*. Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción. ISSN 0718-591X (Versión en Línea). Recuperado de revistadederecho.com/pdf.php?id=1317

GARCÍA AMIGO, Manuel. *Instituciones De Derecho Civil. I Parte General*. Editorial Revista De Derecho Privado. Editoriales De Derecho Reunidas. Madrid- España. 1979.

GARCÍA GARCÍA, Luis. *Código Civil comentado por los cien mejores especialistas*. Tomo X. Lima. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición, 2005.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Editorial Civitas. 1ª edición. Madrid 1999.

GÓMEZ GRASSI, Leopoldo. *El Contrato de Promesa de Contratar*. Recuperado de <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>. Última consulta el 08 de Enero del 2017

GONZÁLEZ-ALCÁNTARA, Juan Luis. *El contrato preparatorio en el Derecho Comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano*. Ponencia presentada en el Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/5.pdf>.

GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado Derecho Registral Inmobiliario*. 2da. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú 2004.

GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I. 3era. Ed. Jurista Editores. Lima-Perú 2012.

GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. 1 Ed. Gaceta Jurídica. 2002.

GONZALES LOLI, Jorge Luis- ORTIZ PASCO, Jorge. *Código Civil Comentado. Comentan 209 especialistas en las Diversas materias del Derecho Civil*. Tomo X. 1º Ed. Editorial Gaceta Jurídica. Abril 2011.

GUEVARA BRINGAS, Rubén. *Sistemas y Técnicas Registrales. Una visión comparatista*. Recuperado de www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/.../Sistemas.pdf

- GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. *El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios*. Gaceta Jurídica. Gaceta Civil & Procesal Civil, Registral/Notarial, Tomo 41. Nov 2016.
- GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. *Fe Pública Registral*. Tábula. 2012. Recuperado de http://revista-tabula.blogspot.pe/2012/11/normal-0-21-false-false-false-style_3.html
- HINESTROSA, Fernando. *El Contrato de Promesa*. Conferencia para el Congreso Internacional de Derecho Civil y Romano, México-DF. 7 y 8 de setiembre del año 2005. Recuperado de <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1943/6.pdf>
- L. ROVIRA, Alfredo. *Los Criterios que Inspiran los Contratos modernos en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación*. Revista Electrónica Pensar En Derecho. Recuperado de www.derecho.uba.ar/derechoaldia/tapa/...de...pensar-en-derecho/+4510.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis. *Nociones De Derecho Civil Patrimonial E Introducción Al Derecho*. 3ra. Edición. Ed. Dykinson. Madrid- España. 2002.
- LORENZETTI, Ricardo Luis. *Tratado de los Contratos. Parte General*. 2º Ed. Rubinzal-Culzoni Editores. Argentina. 2004.
- MANZANO SOLANO, Antonio, *Derecho Registral Inmobiliario: Para iniciación y uso de universitarios*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1992, Vol. II.
- MANZANO SOLANO, Antonio, *Derecho Registral Inmobiliario: Para Iniciación y Uso de Universitarios*, Volumen II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1994.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad Registral*, Advocatus, Córdoba, 2da Edición, 1997.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *El Sistema Registral Hispánico y Su Régimen Actual*. Recuperado de www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artistemaregistralthispanico/.../fil. Última consulta el 10 de Abril del 2013.

- MORALES HERVÍAS, Rómulo. *Estudios Sobre Teoría General Del Contrato*. 1ra. Ed. Editorial Grijley. Lima-Perú. 2006
- MOROTE NUÑEZ, Hugo. *Análisis Funcional del Compromiso de Contratar*. Tesis para optar el Grado Académico de Bachiller en Derecho, Lima, 1988. PUC/FD
- OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Segunda Parte, Tomos V, VI y VII, Biblioteca Para leer el Código Civil, Volumen XVI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1996.
- ORTIZ PASCO, Jorge. *Ver para creer una reflexión desde la fe pública registral*. Homenaje a Felipe Osterling Parodi Vol. II. 1 edición,. Palestra Editores. Lima. Perú. Dic-2008
- OVIEDO ALBÁN, Jorge *Apuntes Sobre El Contrato Bilateral De Promesa en el Derecho Privado Colombiano*. VNIVERSITAS. Recuperado de http://www.javeriana.edu.co/juridicas/pub_rev/documents/18Oviedo.pdf. Última consulta el 11 de Junio del 2013.
- OCKL, David. *La Tutela de los Adquirentes de Inmuebles a construir en Italia*. Notarius International 3-4/2005. Recuperado de http://www.notarius-international.uinl.org/DataBase/2005/notarius_2005_03_141_summary.pdf
- ORLANDI NIETO, Narciso. *O Registro de Imóveis E O Novo Código Civil*. Revista de Direito Imobiliário. IRIB. 54 Ano 26. Janeiro.Junho de 2003.
- OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Primera Parte, Tomos I, II, III y IV, Biblioteca Para leer el Código Civil, Volumen XVI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1994.
- OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de las Obligaciones*. Segunda Parte, Tomos V, VI y VII, Biblioteca Para leer el Código Civil, Volumen XVI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1996.
- TRIBUNAL REGISTRAL. Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp
- PAU PADRON, Antonio. *La Publicidad Registral*. Universidad Pontificia de Comillas. Madrid, 1995.

- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Derecho Registral*. Recuperado de www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/3/.../cnt6.pdf
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *El contrato de Promesa*. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6625/5933>
- REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. Compiladora. *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios*. Tomo VI. Tercera Edición, Lima, 1988.
- ROCA SASTRE, Ramón. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 1º edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1941.
- ROCA SASTRE, Ramón M-ROCA.SASTRE MUNCUNILL, Luis. BERNAL XIRGO, Joan. *Derecho Hipotecario. Tomo VII*. 9º edición, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 2009.
- ROPPO, Vincenzo. *El contrato*. Ed. Gaceta Jurídica S.A. 1º Edición Peruana. Lima-Perú. Enero 2009.
- RUBIO CORREA, Marcial. *El Sistema Jurídico, Introducción al Derecho*. 8º edición. Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. 1999.
- SALAROLI DE OLIVEIRA, Marcelo. Conferencia. VII Seminario Iberoamericano de Derecho Registral. *La importancia del registro de la propiedad en la lucha contra la informalidad*. Octubre de 2007. Santa Cruz de La Sierra, Bolivia. Recuperado de <http://www.cadri.org/desacargas/>. Última consulta el 12 de Junio del 2013.
- SEIXAS, Renato. *Contratos Preliminares – V.3 1.997 - revisão em maio/2003* Disponible en <http://renatoseixas.files.wordpress.com/2009/06/contratos-preliminares-v-3.pdf> última consulta el 12 de abril del 2013.
- TALMA CHARLES, Javier. *El Contrato de Opción*. José María Bosch Editor S.L.. Barcelona, España. 1996.
- TORRES MENDEZ, Miguel. *La utilidad del contrato de opción en el Código Civil*. Revista DERECHO. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, N° 42, Diciembre de 1988. Pág. 289 - 304.
- UNIDROIT, Instituto Internacional Para La Unificación Del Derecho Privado. *Principios Sobre Los Contratos Comerciales Internacionales 2004*, 2ª

Edición En Español Editada Por El Instituto Internacional Para La Unificación Del Derecho Privado Unidroit, Roma, 2007.

VON THUR, Andreas. *Derecho Civil, Teoría general del Derecho Civil alemán*. Volumen I, Los Derechos subjetivos y el patrimonio. Editorial Marcial Pons. Madrid, 1998.

PÁGINAS WEB CONSULTADAS

Sunarp. Recuperado de www.sunarp.gob.pe fecha de consulta 20 de diciembre del 2016

Sunarp. <https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp> fecha de consulta 21 de setiembre del 2013

www.registropublico.chiapas.gob.mx/soporte/ReglamentoRPPC.pdf última consulta el 15 de Marzo del 2013

www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/ley/vig/leyvig182.pdf última consulta el 15 de noviembre del 2013

www.congresochihuahua.gob.mx/biblioteca/leyes/archivosLeyes/606.pdf última consulta el 13 de noviembre del 2013

www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/1702.pdf última consulta el 10 de noviembre del 2013

www.yucatan.gob.mx/gobierno/orden.../Yucatan/Leyes/nr2220rf1.pdf última consulta el 01 de noviembre del 2013

<http://transparencia.tamaulipas.gob.mx/wp-content/uploads/2011/09/ley-del-registro-p%C3%BAblico-de-la-propiedad-inmueble-y-del-comercio.pdf> última consulta el 05 de noviembre del 2013

<http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/contratos.pdf> última consulta el 04 de abril del 2013

www.idconline.com.mx/media/.../cdigo-civil-para-el-distrito-federal.pdf última consulta el 12 de agosto del 2013

www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/gct/2002/jun073.pdf última consulta el 12 de mayo del 2013

www.registrocivil.chiapas.gob.mx/.../CodigoCividelEstadodeChiapas04.p...
última consulta el 05 de junio del 2013

app.jalisco.gob.mx/.../Código%20Civil%20del%20Estado%20de%20Jalis...
última consulta el 01 de agosto del 2013

www.icnl.org/research/library/.../Veracruz_Codigo_Civil_07-10-10.pdf última consulta el 12 de agosto del 2013

www.pjetam.gob.mx/.../codigo/Codigo_Civil_para_el_Estado_de_Tama...
última consulta el 12 de agosto del 2013

www.hcnl.gob.mx/.../codigos/codigo_civil_para_el_estado_de_nuevo_le...
última consulta el 12 de agosto del 2013

www.yucatan.gob.mx/gobierno/orden.../Yucatan/Codigos/nr173rf4.pdf
última consulta el 23 de junio del 2013

www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Chihuahua/wo22642.pdf
última consulta el 27 de julio del 2013

ANEXO 1

ENTREVISTA DIRIGIDA AL DOCTOR JORGE LUIS GONZALES LOLI

Realizada el Día 30 de Octubre del 2013 a horas 6:00 pm en las instalaciones de la notaria Gonzales Loli

Abogado graduado de la Universidad Nacional Federico Villareal, Magíster en Derecho Empresarial de la Universidad de Lima.

Ha ejercido los cargos de Registrador Público de la Oficina Registral de Lima y Callao, así como de Vocal (e) del Tribunal Registral de dicha Oficina Registral. Actualmente, es Notario de Lima y Catedrático de las Universidades San Martín de Porres (Maestría en Derecho Registral y Notarial) y PUCP (Segunda Especialización en Derecho Registral y Notarial).

Fedatario Informático Juramentado. Se ha desempeñado como Director Académico y Director de Comunicaciones e Informática Jurídica del Colegio de Abogados de Lima. Ha ejercido los cargos de Presidente de la Comisión Consultiva de Derecho Registral y Notarial de CAL, Director de la Revista del Foro así como miembro de la Comisión Metropolitana de Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Lima y miembro suplente del Concejo del Notariado del Ministerio de Justicia.

Es autor del libro "Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos" y de diversas publicaciones en materia Registral y Notarial. Colaborador permanente de la Revista "Diálogo con la Jurisprudencia", y de otras publicaciones especializadas en Derecho Registral y Notarial.

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

- 1. ¿Considera usted, que el Registro Público cumple su finalidad, de brindar seguridad jurídica?**

Bueno el registro público peruano si considero que cumple la finalidad de brindar seguridad jurídica, finalmente todo registro público tiene esa finalidad de brindar seguridad jurídica, y esta se ve de acuerdo a la organización y el tipo de registro público, nuestro registro público dado el sistema que tenemos , el sistema derivado del sistema español, si bien no tiene el sistema de inscripción constitutiva ni menos sustantivo, es un sistema fundamentalmente de oponibilidad frente a terceros, que conjuga los sistemas latino y germano, considero que brinda un sistema de prevención o de seguridad jurídica relativa suficiente a pesar de tener algunas imperfecciones en el tema de inadecuada formulación de la fe pública una oponibilidad relativa en el tema del artículo 2022, inadecuada protección en cuanto a la descripción de las fincas y las dobles inmatriculaciones, ósea tiene distintos vacíos que podrían no generar una adecuada protección a los predios ,el tema de las falsificaciones y suplantaciones, el tema también de la no adecuada entendimiento de la aplicación de la práctica registral por las instancias jurisdiccionales , porque , la seguridad jurídica no solo se da en registros si no en la aplicación de los principios registrales o en la protección índice jurisdiccional, cosa que no ocurre acá, pero si podemos decir que el registro público peruano en general tiene o cumple con estándares razonables de seguridad jurídica preventiva .

2. ¿Considera usted, que el Registro puede brindar mayor seguridad jurídica en la contratación de transferencia de inmuebles?.¿De qué manera?

Si, justamente estábamos señalando que era necesario perfeccionar distintos aspectos. Aspectos institucionales, aspectos legislativos, aspectos jurisdiccionales.

En los aspectos institucionales, en la parte de funcionamiento del mismo registro, de la calificación registral habría que, yo creo que hay que reformular las normas registrales, el tema de la calificación en si misma, en la parte de la descripción del predio, en lo que viene a ser el tema de duplicidades, en el tema de inmatriculaciones hay problemas serios en

ese tema, en el tema de la fe pública registral yo creo que hay que hacer algunos ajustes, definitivamente también en el tema de acceso al registro hay muchas complejidades que no son derivadas propiamente solo del registro sino de factores ajenos al mismo por ejemplo el tema que en registro se exija previamente el acceso a los tributos.

Registro no exige ya el cumplimiento de la acreditación de obligaciones tributarias, pero son necesarias para acceder al registro por ejemplo a través del notario y eso genera problemas para que se acceda o el registro se actualice, es también conocido que hay muchas complicaciones para licencias de construcción, para habilitación, entonces el registro se vuelve inexacto por problemas ajenos a él antes de llegar al registro.

Otro tema que si debe darse es el tema de seguridad jurídica en cuanto a mecanismos para el tema de suplantaciones, falsificaciones, en este momento se está debatiendo el tema de lo que viene a ser la inmovilización de inmuebles, proyectos que puedan generar conexiones directas entre notarias, no son una alerta registral que es simplemente informativa, mecanismos por ejemplo para que publica registral no funcione en el caso de falsificación de documentos.

Hay un proyecto que me han consultado y que ahorita está en discusión, entonces hay otras figuras que podrían merecer acogida registral provisional.

El tema de la inscripción constitutiva, no me parece que deba ser acogido, no sería congruentes con nuestra realidad.

Mejoras en cuanto al trámite registral para hacerlos más simple, sí.

3. ¿Qué opinión le merece la inscripción de derechos obligacionales tales como el arrendamiento y el contrato de opción?

En verdad el tema de inscripción de derechos obligacionales como el arrendamiento y el contrato de opción, es un tema que por ejemplo en otras legislaciones no existe, como la española, no existe una dicotomía tan estrecha como el hecho de que acá solo tenemos derechos reales

porque hay una limitación específica de cuales son derechos reales establecidos en nuestro código civil y los que son obligacionales, entonces allí más bien los derechos reales no son limitados sino más bien los derechos con vocación real o los que tienen una trascendencia real.

Acá nuestro legislador ha señalado cuales son los derechos reales o sea como escribibles y ha señalado a su criterio, algunos que puedan tener acceso, como el contrato de arrendamiento expresamente, el contrato de opción entre los contratos preparatorios y se ha considerado ciertos contratos que pueden tener acceso o cabida dentro del registro de la propiedad inmueble, estamos hablando del 2019 que hace una recopilación. En puridad la trascendencia real o la trascendencia obligacional no es el distintivo que deba tener como filtro para poder acceder a registros, la cuestión es la trascendencia frente a terceros de un acto y eso es lo que determina o no su acogida o no dentro de un sistema legislativo.

Obviamente por el tema de la inarribilidad de la hoja registral o sea la factibilidad de acoger cuestiones que no tienen ninguna vinculación con efectos frente a terceros no es recomendable dar cabida a aquellas cuestiones que no van a tener ningún efecto, por ejemplo una obligación propia del deudor que no tenga vinculación con el predio no tiene ningún sentido acogerla en la hoja registral, a veces hay situaciones que como comento a veces en clase pueden parecer no tener ninguna trascendencia. Por ejemplo, en registro de predios si usted pinta la casa no tiene ninguna trascendencia, pero en el registro vehicular si usted cambio de color el vehículo si, porque en este caso el cambio de color hace identificable o no el bien, diferencia, las casas no se mueven los vehículos sí.

Entonces en este caso más que el tema obligacional o real, lo que tenemos que tener es la trascendencia frente al tercero de este arrendamiento que tiene un uso y en este caso de la opción la posibilidad no de poder realizar o de poder llevar adelante una contratación libre respecto a este bien.

Y en todo caso existen estas posibilidades, y yo si he considerado lo he escrito en algún artículo comentando el artículo del contrato de opción en los comentarios del código civil de gaceta jurídica, yo no veo que no tiene ningún problema y la cuestión es saber legislativamente sin generar ningún exceso en la hoja registral poder llevar adelante la selección de aquellos artículos.

4. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?, ¿Su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico y doctrinario?

Yo considero que la regulación de los contratos preparatorios en especial el compromiso de contratar, regular nuestro código civil si bien podría ser perfeccionar y hay propuestas de mejora lo que están en proyectos legislativos que se han dado no solo los actuales que están en el Congreso es una regulación bastante práctica, ahora algunos dicen por ejemplo la diferencia entre el compromiso de contratar y del opción es que en el primero además pues del tema que en uno ya están todos los elementos y en otros solo los elementos principales y que en uno prácticamente , ya queda uno vinculado a la simple manifestación de voluntades del otro o puede ser de ambos , si la opción es recíproca, que en el compromiso de contratar se va a una manifestación posterior de ambos para llevarlo adelante, sin embargo es un contrato mutuo preparatorio menos invasivo o es una declaración de intención menos complicada, menos problemática de llevar adelante pero que puede permitir también llevar adelante intenciones comunes, poder desarrollar proyectos, llevar adelante también saneamiento o cuestiones que faciliten el tema del bien, el contrato de opción obviamente es más rápido, ahora seamos ciertos, el hecho si yo otorgo una opción ya solo basta mi manifestación de voluntad formulada a través de una carta notarial y que además inclusive lo puede hacer en lateral y eso se puede inscribir en registros no es lo ideal y no es lo ideal que no se forme una escritura y que no hay un título traslativo propiamente dicho y a pesar reitero que registro acepta la inscripción con la sola manifestación de voluntad lateral lo cual es un lío porque como se pago el precio, hay que hacer una

consignación ,como pagamos el alcabala, como se hizo la renta, hay dificultades prácticas, como por ejemplo quien paga la renta, tienes que asumirla en este caso el vendedor es el que tiene que pagarlo, si es el caso. El compromiso de contratar si es un elemento como reitero que puede ayudar bastante. Ahora con el tema que se ha dado que ya se ha ampliado los plazos, ósea antes los plazos eran muy perentorios no llevaban a un tiempo para poderse desarrollar suficientemente una relación, un plazo de 6 meses, un año, ahora el plazo pactado por las partes es suficiente, claro uno puede decir , oye pero si la otra persona no quiere firmar finalmente de que me va a servir el compromiso de contratar, voy a tener que ir a la vía judicial pero ya es finalmente compromiso que puede ser ejecutado obligacionalmente y que puede llevar a que se ejecute esa transferencia en su momentos, lo cual me daría una seguridad pero efectivamente a diferencia del contrato de opción no hay la posibilidad del compromiso de contratar de que tenga tendencia registral, entonces allí tienes un pequeño problema, primero que tiene, no tengo la posibilidad del compromiso de contratar que ese contrato pueda ejecutarse unilateralmente, entonces, primer problema, no lo puedo, estoy dependiente de la manifestación de voluntad de la otra persona expresa celebrando el contrato y dos está oculto, exacto y entonces los terceros entre comillas tienen puedan acogerse a la fe pública registral y desconocer fácilmente. Lo cual en la opción , ahora el tema es que seamos sinceros la mayor parte de opciones no se registran y muchas opciones están ocultas también y sobre todo en el trafico inmobiliario, antes se usaba mucho en la opción del trafico inmobiliario en lo que se refería a la opción exclusiva de ventas para efectos de corretaje ahora se usa mucho menos, por el tema de competencial, eso de tu eres mi corredor inmobiliario y yo te lo doy para y me firmas una exclusiva de ventas solo se usa en contratos muy especiales no es lo usual a veces si por la complejidad de la operación por la inversión que se va a realizar, pero bueno de todas maneras ya eso es un tema que depende de la persona poder realizar o no , oye lo hacemos en escritura pública se puede inscribir, etc,

Ojo tampoco la opción se puede siquiera generar un bloqueo, este también es otra cuestión, porque como es obvio como no hay una transferencia, ni siquiera se puede dejar una constancia registral de la misma entonces tiene que llegar a escritura pública, entonces muchas personas se desaniman en ese punto, debo reconocer que varias veces si he hecho contrato de opción y es una forma interesante también de llegar a registros por qué, porque, no pagas, no pagas la alcabala, no pagas el impuesto a la renta, en cambio cuando tienes, ósea una de las formas que a veces yo recomiendo porque lo que pasa, es que por ejemplo si yo tengo que hacer una compra venta ósea son 20 millones, 30 millones, hace poco tuve una 70 millones de dólares, ahora realmente la actividad inmobiliarias se está dializando mucho, era chavi mochic tema de una inversión de un mes, 3 millones de dólares entenderás cuanto era la alcabala, el impuesto a la renta, era el 5% de la ganancia. Entonces tú quieres cerrar la operación y quieres tener un pequeño aunque sea dinero para cerrarla pero si ya pagas aunque sea una parte tienes que pagar el alcabala por todo, el impuesto a la renta es por todo, el hecho de poderla llevarla adelante y anotar en registro ya te da una seguridad de poder después ir realizando, sacando inclusive los cheques, es una posibilidad, pero eso con la opción, pero con el compromiso de contratar no hay forma.

Algunos usan arras como compromiso de contratar también hay cuestiones de ese tipo.

5. ¿Considera usted que sería factible la inscripción del compromiso de contratar?

Yo creo que sí, lo que pasa que el legislador de alguna manera ha considerado ósea no hay carta pon ni una razón así sería en la cual el legislador haya dicho opción o compromiso de contratar, bueno porque acá están todos los elementos y aquí los principales, porque este ya solo falta la manifestación de voluntad de uno y acá falta la manifestación de la voluntad de las dos, porque este tiene más tiempo este menos tiempo, es el momento ahora no necesariamente, porque en ambos va a tener

la forma de titulación autentica, ambos son obligacionales, ósea si dijeras el tema fuera que son obligacionales este más serio y este menos serio entonces simplemente más cercano, pero si admitimos a misma razón mismo derecho que lo que estoy haciendo es anunciando a terceros que acá hay un compromiso en algún sentido yo veo que sería absolutamente factible darle y como te digo en la opción precisamente ya depende de mí ejercerla. Hace tiempo la gente no consideraba viable que la ejercieras unilateralmente y la escribieras, eso ha sido fruto de un desarrollo no porque es la lógica no, no que el procedimiento es lateral ya se consideró la venta pero no la puedes inscribir, ya ok si se puede inscribir etc, en ese tema no a hay discusión. Pero en el compromiso de contratar precisamente si no tengo esa posibilidad al menos debo dejar una señal, el que tiene una opción ya depende de él, pero el compromiso de contratar yo si considero que es factible. Por qué considera que el banco internacional consideró que inclusive el legislador en su momento, alguna vez que hablé con Jack Bigio en primer lugar es la forma como se hizo el libro de si si pero aparte de eso, acuérdate que el libro de registros públicos no existía, tu sabes que el libro de registros públicos no existía en el proyecto que hizo la comisión reformadora, este libro de registros públicos lo incluye la comisión revisora, cuando hablaba con Jack Bigio ni siquiera tenía una coordinación muy específica con la parte que estuvo haciendo la cuando, ya llega ya estaba hecha la parte de contratos cubana, ha tenido e inclusive esto de generar cuestiones obligacionales era un poco visto bueno entonces ha tenido razón una a un poco restrictiva a ya la opción más serio la vamos incluir, etc, pero en verdad no ha habido un razonamiento así serio definitivo porque no está claramente justificado tampoco la exclusión ni veo un algún motivo muy serio. Cuales considera los alcances de inscripción los compromisos de contratar, sería similares a los, ahora yo recuerdo que también escribí en este código civil comentado la propuesta que se considerase que después ha sido acogida y ni siquiera ha sido necesario hacerlo como una modificación legislativa sino como una directiva de la superintendencia de considerar que la inscripción del contrato de opción era una anotación preventiva.

Señale también que se diera un tiempo, se pactara un tiempo para que después para que pudiera inscribirse para que después si vencía el plazo no había tiempo para inscripción y se arregló un poco en una modificación posterior. Yo creo que en el tema del compromiso de contratar es similar ósea simplemente lo bueno es como es una anotación o un plazo que es la vigencia de esto si se ejerció esta registralmente y no se hizo constar que pena pues eso es precisamente lo bueno va a tener un plazo va a tener un tiempo de vigencia se va a poder dar un tiempo yo no considero que debería pactarse un plazo para que después, debería haber un plazo si no se presenta en un plazo de por ejemplo 15 días, después del vencimiento se formalizó, pero ojo acá no es solo es ejercerla acá es hacer el contrato bilateralmente realizarlo. Si ya no se realiza es una pena ya caducará igual va a generar retroprioridad va a tener eso pero ojo acá en el compromiso de contratar obviamente razón legislativa que le va a dar la retroprioridad similar al de la opción y va a generar los efectos que pueden haber inscripciones posteriores no y eso es la base de esto.

Ahora es por cierto que igual va a ser la opción que se dan las ventas posteriores sea de compra o de opción y para las instancias jurisdiccionales les quedan esas ventas posteriores y esas como quedan, anuladas, inoponibles, inafectas, etc.

Yo he conversado con varias autoridades judiciales y me dicen pero que pasó acá, para ser sincero pienso que de repente el código debería ser mucho más específico sobre los asientos que se extienden, allí hay un problema también sobre la legitimación sobre los asientos posteriores que se dan durante la vigencia de este documento no pero en puridad la aplicación sería similar.

Dr disculpe en cuanto a los efectos usted refiere que los efectos serian solo publicidad, o por ejemplo, no cierra no cierra, publicidad es retroprioridad, retroprioridad dentro de su vigencia no cierto, o sea si se inscribe si se da el presente contrato definitivo durante de su vigencia no tiene efecto de cierre porque se puede inscribir dado que no ha habido una transferencia , ahora hay otros que dicen no mira mientras eso

podría evitémonos problemas no que no se inscriba nada mientras la opción, etc.

Eso del código de Panamá por ejemplo, exactamente, lo cierra es más claro y como te digo lo que pasa es allí si porque allí estaría yo estaría presumiendo que si se ha llegado a efectuar algo entonces pero en este caso en el compromiso de contratar se requiere una manifestación bilateral nueva, recordemos que en la opción yo ya dí mi manifestación de voluntad entonces solo bastaría que el otro la haya emanado y que de repente eso no consta en registro entonces eso es un poquito, pero aun así la opción si se puede inscribir acá en nuestro en el sistema entonces no podría tener obviamente mayes efectos pero yo considero que es preferible mantener la libertad de la foja, ojo y la persona, yo no soy de las personas tuitivas, yo considero que si una persona desea comprar eso en tales o cuales circunstancias y los efectos están claramente definidos en las normas, por eso te digo no en una absoluta claridad y estas inscripciones en caso no de producirse la compra no tiene retroprioridad y serán canceladas, me dejo entender, porque el problema es que la publicidad se complica, no, hay 3 asientos posteriores, no, titularidades, francamente es una foja que se complica mucho jurisdiccionalmente yo realmente cundo he tenido esos casos he dado clases en amaje, en la maestría procesal, Dr. pero esto es una partida horrible o sea no entiendo y esto que paso y este señor, es que es inoponible, por acá , pero que es inoponible es una categoría por la cual un acto previamente celebrado no puede perjudicar pero Dr. pero ustedes porque lo dejaron, si pues, pero lo que pasa es como cuando compras con una anotación de demanda, no pero acá nadie le ha dado los secretos de anotación por demanda, no pero eso es lo que impunidad quiere decir el código 2023 si pero por eso te digo tu eres entonces allí estamos ante dos alternativas, yo creo que lo que falta es un poco de claridad en las normas para que haya un marco general.

6. ¿Usted tiene conocimiento o ha visto algún caso en los que se aplica?

Bueno yo me acuerdo que hubo un caso en el tribunal registral que se quiso inscribir un contrato preparatorio, creo que era del estadio de la U, no, exacto y bueno pero bueno lamentablemente la resolución tuvo que ser plana, no, o sea, ha habido algún caso también en el tribunal registral en el cual se quiso inscribir un contrato que decía como compromiso de contratar, pero en el fondo era una opción y allí lo que se hizo primar este una resolución la tengo al lado de mi clase de transferencias y que en el fondo era una opción y se atenuó, lo importante ni era, además la gente sigue poniendo promesas de venta o sea le sigue a veces no son ni compromisos de contratar ni opción sino son ventas, ya se está dando la ejecución de contrato en sí. Buen yo creo que de alguna manera esta directiva que ha sacado registros es un poco discutible te soy sincero, yo me acuerdo que he planteado otras cosas es buena en el punto que no te ata a nada, yo me acuerdo que a veces habían compromisos u opciones que tenían años y pedían intervención de las dos partes, era un tema totalmente frustrante la forma como me parece que el compromiso de contratar si cumpliría, yo no le recomiendo a ningún usuario hacer un compromiso de contratar, ojo, si yo soy el vendedor, si yo soy la persona que podría estar asesorando, si yo fuera la persona estoy poniendo en condicional y estoy asesorando a la parte vendedora, yo le recomendaría que firme el compromiso de contratar, plata menos, no es inscribible, requiere una doble manifestación de voluntad, no va poder nunca acceder a registros, o sea.

¿Y si sería inscribible Dr?, de todas maneras es mejor pero como te digo, acá no hay forma alguna, ahora pero tú sabes que de alguna manera si he visto un caso en que alguien ha querido inscribirlo, pero lo quieren inscribir solamente por un tema para que te lo denieguen. Y tú sabes que un título aun presentado, este el título bloquea y aun así apelado bloquea, es mejor a tener algo que a no tener nada, sino también lo pueden volver a vender, caer un gravamen, una cosa de ese tipo.

Lo que pasa finalmente tú sabes ese título en su momento, va a decaer y lo que venga después va a entrar, puedes tenerlo un año, con una apelación lo que sea, en ese tema yo si considero y yo y he emitido alguna

una opinión en el sentido de que no habría ningún problema la misma razón del contrato preparatorio este esa es la naturaleza normal de las anotaciones preventivas, yo sé que el tema es discutido en varias legislaciones. Yo estoy seguro que en tu investigación debes haber encontrado no sabes que solo acceden a registro situaciones reales, no quiero sustituirme en lo que es parte de tu investigación que vas a poder encontrar diversos criterios solo quiero darte una opinión funcional, y en este caso yo considero que el registro tal como acoge medidas cautelares, tal como acoge situaciones transitorias, que van destinadas a mutaciones jurídico reales, al acoger la posibilidad de mutaciones todavía que no han llegado a un pacto más que obligacional pero con una trascendencia futura real, permite una mayor seguridad en el tráfico, situaciones transitorias, permite inclusive situaciones de saneamiento de los bienes, porque yo a veces cuando se puede recomiendo la opción para poder cumplir la situación, no puedo por el tema este del secreto profesional, por ejemplo a importantes instituciones yo les recomiendo cuando hay tema de saneamiento o de estas situaciones complicadas no vayamos a la compra venta todavía, vayamos a la opción con un pago pequeño de arras, que después se volverán confirmatorias que se pueden, y de retractación en su momento para realizar tengamos nuestros tiempos pero no realizamos las ventas todavía, porque después tenemos que ver resoluciones, otras cosas, pagar impuestos, realizar, ojo por ejemplo cuando si una venta se resuelve, la alcabala no te la devuelve, solamente es la vuelta, o sea si yo te vendo a ti un inmueble y hay un alcabala alto lo que va a estar exonerar de la alcabala es la resolución o la vuelta pero la alcabala no te van a devolver nunca, a veces hay alcabalas de 50 mil de 100 mil dólares, entonces por muchas razones, por muchas razones, incluso veces por regímenes de poderes, hay ciertas asociaciones o juntas que para ejercer una venta de tantos millones requieren una autorización especial de su asamblea pero para dar un arra de 50 mil no lo requieren entonces se puede realizar con mayor facilidad, por distintas razones los contratos preparatorios cumplen la finalidad, como le digo la opción es mucho más seria y yo como comprador, si yo fuera asesor de la parte compradora indudablemente de la opción eso no

tengo la menor duda como que el derecho no es un mito, como notario tengo un visión diferente porque trato de conjugar medianamente equitativa dentro de esas, Si yo soy abogado de la parte compradora tengo una visión sobre la forma de pago la entrega del bien Yo a veces cuando se puede

ANEXO 2

ENTREVISTA DIRIGIDA AL DOCTOR JORGE ORTIZ PASCO

Realizada el Día 09 de noviembre del 2013 a horas 9:00 am en las instalaciones de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Bachiller, Abogado y Maestría en Derecho de los Negocios por la Universidad San Martín de Porres, Lima, Perú. Ha laborado en el estudio Garagorri Qwistgard, dedicado al Derecho Empresarial, Registral y Notarial., en el Proyecto Derechos de Propiedad Urbana (Banco Mundial) Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI- Registro Predial Urbano). Coordinador del Marco Legal e Institucional y ex Superintendente Adjunto de los Registros Públicos.

Dedicado a la enseñanza Universitaria en distintas universidades del país y es Coordinador Académico en la Sección de Postgrado en los Cursos Anuales de Postgrado en Derecho Registral y en la Maestría en Derecho Registral y Notarial en la Universidad de San Martín de Porres.

Es autor del Libro Apuntes de Derecho Registral (2005),; y Coautor de los Libro Código Civil (Capítulo Registros Públicos con otros autores) Publicado por Gaceta Jurídica; Temas de Derecho Notarial (1997) Publicado por el Colegio de Abogados de Lima, Análisis de la Ley de Garantía Mobiliaria (2006) Publicado por Arco - Legal Editores y de Los Procesos No Contenciosos Notariales (2007) Publicación a cargo de Arco – Legal Editores, asimismo es autor de múltiples artículos especializados en derecho registral.

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

- 1. ¿Considera usted, que el Registro Público cumple su finalidad, de brindar seguridad jurídica?**

El registro debería propiciar más el uso de la directiva para falsificación documental.

2. **¿Considera usted, que el Registro puede brindar mayor seguridad jurídica en la contratación de transferencia de inmuebles?. ¿De qué manera?**

El registro tiene dos posibilidades, el bloqueo por falsedad documental y además podría presentar iniciativas legislativas. No solo alerta registral, se debe idear un mecanismo por el cual el registro pueda escuchar a la persona ante una denuncia de falsificación jurídica., que no solo sirva para prevenir y alertar

3. **¿Qué opinión le merece la inscripción de derechos obligacionales tales como el arrendamiento y el contrato de opción?**

Dogmáticamente no se debería inscribir, pero operativamente y económica si debe inscribirse. El contrato de opción es un contrato que tiene un alto contenido obligacional.

4. **¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?, ¿Su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico y doctrinario?**

Lamentablemente solo queda en el ámbito teórico o doctrinario, el código civil no pensó en un boom inmobiliario el compromiso de contratar ha cobrado vigencia. La modificación debe hacerse de artículos específicos del compromiso del contrato para que sirvan como anotación preventiva y para que la economía se entienda con el compromiso de contratar.

5. **¿Considera usted que sería factible la inscripción del compromiso de contratar?.**

Si, como anotación preventiva, para que la economía fluya.

6. **¿De ser afirmativa, su respuesta, cuáles considera que serían los alcances de la inscripción del compromiso de contratar?**

Es un acceso que le permite recibir un aviso, que le permite saber que el propietario se ha comprometido con alguien, implica regular en el

reglamento el acceso en lo que va a hacer el acceso que serían los mismos que para el contrato de opción.

- 7. En su labor como superintendente adjunto, ¿existe algún proyecto en el que se trate el tema submateria: El compromiso de contratar y el Registro de Predios?. ¿Considera que se sería importante incorporarlo?.**

No hubo proyecto. La idea era que en el reglamento se incorpore

- 8. Algún comentario final que desee hacer sobre el tema.**

Si. Es importante que el registro no se dedique a creer que los actos que se inscriben no son lo que dice el código civil o el reglamento; por ejemplo el tribunal registral en un precedente de observancia obligatoria dijo que el nombramiento del cargo de albacea es un acto inscribible, pese a que no se considere se forma expresa su inscripción; Juan Espinoza dijo que: El Registro tiene que estar en la misión de reglamentar y permitir el acceso al registro no puede ser dogmático, tiene que caminar a tiempo con lo que estamos viviendo.